



**TUGAS AKHIR ( RC09 -1380 )**

**ANALISA PENETAPAN HARGA SEWA  
BERDASARKAN TINGKAT SUBSIDI TERTENTU  
RUSUN GRUDO KOTA SURABAYA**

**NURIYAH IRKHAM  
NRP. 3112106059**

**DOSEN PEMBIMBING:  
CHRISTIONO UTOMO, ST., MT., Ph.D.**

**PROGRAM SARJANA LINTAS JALUR  
JURUSAN TEKNIKSIPIL  
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan  
Institut Teknologi Sepuluh Nopember  
Surabaya 2017**



**TUGAS AKHIR ( RC09 -1380 )**

**ANALISA PENETAPAN HARGA SEWA  
BERDASARKAN TINGKAT SUBSIDI TERTENTU  
RUSUN GRUDO KOTA SURABAYA**

**NURIYAH IRKHAM  
NRP. 3112106059**

**DOSEN PEMBIMBING:  
CHRISTIONO UTOMO, ST., MT., Ph.D.**

**PROGRAM SARJANA LINTAS JALUR  
JURUSAN TEKNIKSIPIL  
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan  
Institut Teknologi Sepuluh Nopember  
Surabaya 2017**



**FINAL PROJECT( RC09 – 1380 )**

**THE RENTAL PRICE EVALUATION OF GRUDO LOW  
COST APARTMENT, SURABAYA**

**NURIYAH IRKHAM  
NRP. 3112106059**

**SUPERVISIOR :  
Christiono Utomo, ST., MT., Ph.D.**

**DEPARTMENT OF CIVIL ENGINEERING  
Faculty of Civil Engineering and Planning  
Sepuluh Nopember Institute of Technology  
Surabaya 2017**

**ANALISA PENETAPAN HARGA SEWA  
BERDASARKAN TINGKAT SUBSIDI TERTENTU  
RUSUN GRUDO KOTA SURABAYA**

**TUGAS AKHIR**

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat  
Memperoleh Gelar Sarjana Teknik  
Pada  
Program Sarjana Lintas Jalur Jurusan Teknik Sipil  
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan  
Institut Teknologi Sepuluh Nopember  
Surabaya

Oleh :  
**NURIYAH IRKHAM**  
NRP.3112106059



Disetujui Oleh :  
Dosen Pembimbing Tugas Akhir

Christiono Utomo, ST., MT., Ph.D.  
NIP. 132303087

**SURABAYA, JANUARI 2017**

# **ANALISA PENETAPAN HARGA SEWA BERDASARKAN TINGKAT SUBSIDI TERTENTU RUSUN GRUDO KOTA SURABAYA**

**Nama Mahasiswa** : Nuriyah Irkham  
**NRP** : 3112106059  
**Jurusan** : Teknik Sipil  
**Dosen Konsultasi** : Christiono Utomo, ST., MT., Ph.D.

## ***Abstrak***

*Harga sewa yang ditetapkan pada sebuah rusun, semestinya dapat memenuhi biaya operasional, perawatan dan pemeliharaan serta dapat mengembalikan biaya investasi tetapi, harga sewa rusun Grudo tidak dapat memenuhi biaya-biaya tersebut.*

*Tujuan penelitian ini adalah mengevaluasi harga sewa yang harus diberlakukan sesuai dengan tingkat subsidi tertentu terhadap pengembalian modal investasi pada rusun Grudo. Metode peramalan biaya yang digunakan adalah metode analisa regresi dan analisa akuntansi untuk meramalkan biaya tetap dan biaya variabel. Setelah didapat persamaan biaya, metode analisa titik impas digunakan untuk menetapkan harga sewa unit yang dapat mencapai kondisi impas antara total pengeluaran dengan total pendapatan yang diterima.*

*Dari hasil perhitungan pada penelitian ini harga sewa sebesar Rp 627.049,-/ unit/ bulan apabila ada subsidi 100% biaya investasi. Harga sewa Rp 1.621.456,-/ unit/ bulan dengan subsidi hanya biaya tanah dan harga sewa tanpa subsidi adalah sebesar Rp 1.813.736,-/ unit/ bulan.*

***Kata kunci*** : analisa titik impas, Rusun Grudo, harga sewa unit.

**“Halaman ini sengaja dikosongkan”**

## THE RENTAL PRICE EVALUATION OF GRUDO LOW COST FLAT, SURABAYA

Name of student : Nuriyah Irkham  
Number of Student : 3112106059  
Departemnt : Civil Engineering  
Supervisor : Christiono Utomo, ST., MT., Ph.D.

### ***Abstract***

*The rental price which set up for a flat, should be able to meet operating cost, maintenance cost and as well as be able to recover investment cost. How ever, the rental price of Grudo Flat cannot cover all these cost.*

*The objective of this study is to evaluate the rental price to be applied with particular subsidy level given to return on investment of Grudo Flat. Cost forecasting method using regression analysis and accounting analysis to forecast of fixed cost and variable cost. As the cost equation obtained, break even analysis being used to determine unit rental price wich could meet break even condition between total cost and total income.*

*From this study, as the result of the calculation, the rental price if subsidy level 100% on investment cost is Rp Rp 627.049,-/unit/month. The rental price Rp 1.621.456,-/unit/month with subsidy of land cost and the rental price with out any subsidy is Rp 1.813.736,- unit/month.*

***Keywords: Break Even Point Analysis, Grudo Flat, Rental Price***

**“Halaman ini sengaja dikosongkan”**



## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat ALLAH SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan judul "Analisa Penetapan Harga Sewa Berdasarkan Tingkat Subsidi Tertentu Rusun Grudo Kota Surabaya" seperti yang diharapkan. Tugas Akhir ini disusun penulis dalam rangka memenuhi salah satu syarat kelulusan di Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan ITS.

Penulis menyadari bahwa dalam proses penyusunan Tugas Akhir ini banyak terdapat kekurangan, oleh karena itu kritik dan saran dari berbagai pihak sangat diharapkan penulis agar dimasa yang akan datang menjadi lebih baik.

Selama proses penyusunan Tugas Akhir ini, penulis mendapatkan banyak bimbingan, dukungan dan pengarahan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati dan rasa hormat yang besar penulis menyampaikan rasa terima kasih yang tulus dan sebesar-besarnya kepada :

1. Muhammad Alfatih Rizki buah hatiku tersayang yang selalu menjadi kekuatan untuk menjadikan penulis lebih baik.
2. Bapak Muhammad Adenan suamiku tercinta, yang selalu memberikan support dan doanya sehingga menjadikan penulis lebih sabar.
3. Ibu dan Bapak yang menjadi motivasi penulis atas do'a yang selalu diberikan, senyum yang selalu dipancarkan serta perhatian yang diberikan dan selalu ada untuk memberikan dukungan dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
4. Pak Chris yang bersedia meluangkan waktu dan perhatiannya untuk membimbing penulis dalam memberikan ilmu dan memberikan motivasi dalam menyelesaikan tugas akhir ini.

5. Bapak Agus yang telah bersedia meluangkan waktu dan membagi ilmu nya tentang pengelolaan rusunawa di Kota Surabaya.
6. Pak Heppy selaku dosen pembimbing yang telah bersedia memberikan arahan dan motivasi untuk menyelesaikan tugas akhir ini.
7. Seluruh Staf administrasi pengajaran Lintas Jalur Teknik Sipil ITS yang selalu membantu menyelesaikan proses persyaratan tugas akhir.

Penulis berharap laporan ini nantinya dapat memberikan manfaat bagi semua pihak. Penulis juga memohon maaf atas segala kekurangan yang ada dalam penulisan Tugas Akhir ini.

Surabaya, Januari 2017

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>iii</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Perumusan Masalah.....	2
1.3 Batasan Masalah.....	3
1.4 Tujuan.....	3
1.5 Manfaat Penulisan .....	3
1.6 Sistematika Penulisan.....	4
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>5</b>
2.1 Pengertian.....	5
2.1 Harga.....	5
2.2 Sewa.....	5
2.2 Penetapan Harga .....	5
2.2.1 Tujuan Penetapan Harga .....	6
2.2.2 Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penetapan Harga .....	6
2.2.3 Biaya-biaya Terkait dalam Penetapan Harga.....	6
2.2.4 Pendekatan Umum Penetapan Harga.....	7
2.2.5 Langkah-Langkah Penetapan Harga .....	9
2.3 Rumah Susun. ....	9
2.4 Analisa Titik Impas.....	10
2.5 Penelitian terdahulu.....	12

<b>BAB III METODOLOGI .....</b>	<b>15</b>
3.1 Rencana Penelitian.....	15
3.2 Pengumpulan Sumber Data.....	15
3.3 Analisa Data.....	16
3.4 Langkah-Langkah Penelitian .....	19
<b>BAB IV ANALISA DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>21</b>
4.1 Data Umum .....	21
4.2 Peramalan Biaya Tetap dan Biaya Variabel pada Pengelolaan Rusun Grudo .....	22
4.2.1 Peramalan Biaya dengan Analisa Regresi .....	22
4.2.2 Peramalan Biaya dengan Analisa Akuntansi.....	25
4.2.2.1 Perhitungan Biaya Operasional .....	26
4.2.2.2 Perhitungan Biaya Perawatan .....	28
4.3 Pemilihan Persamaan Biaya .....	32
4.4 Penetapan Harga.....	33
4.5 Perhitungan Subsidi Pemerintah. ....	42
4.6 Pembahasan.....	43
<b>BAB V KESIMPULAN.....</b>	<b>47</b>
5.1 Kesimpulan.....	47
5.2 Saran.....	47
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>49</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>51</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 3.1	Tabel Jenis Biaya .....	16
Tabel 4.1	Tarif sewa Rusun Grudo sesuai Perwali Surabaya Nomor 56 Tahun 2014.....	22
Tabel 4.2	Biaya Total dan jumlah Unit Tersewa Oktober 2013 sampai dengan Nopember 2016 .....	22
Tabel 4.3	Daftar gaji Pegawai .....	27
Tabel 4.4	Rincian Biaya Operasiaonal Rusun Grudo.....	27
Tabel 4.5	Daftar Biaya Perawatan Rusun Grudo .....	28
Tabel 4.6	Rata-rata Bunga Pinjaman BI.....	29
Tabel 4.7	Perhitungan Biaya Variabel per Bulan.....	31
Tabel 4.8	Perhitungan Harga, Titik Impas, Margin Kontribusi dan Laba untuk persamaaan (4.2).....	34
Tabel 4.9	Perhitungan Harga, Titik Impas, Margin Kontribusi dan Laba untuk persamaaan (4.3).....	35
Tabel 4.10	Perhitungan Harga, Titik Impas, Margin Kontribusi dan Laba untuk persamaaan (4.4).....	37
Tabel 4.11	Hasil Perhitungan Elastisitas .....	38
Tabel 4.12	Perhitungan Subsidi Pemerintah .....	43

**“Halaman ini sengaja dikosongkan”**

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Biaya Tetap.....	7
Gambar 2.2 Biaya Variabel .....	7
Gambar 2.3 Diagram Titik Impas.....	12
Gambar 3.1 Diagram Aliran Penelitian .....	19
Gambar 4.1 Diagram Pencar Biaya Total dan Unit Tersewa....	25
Gambar 4.2 Struktur Organisasi Pengelola Rusun Grudo .....	26
Gambar 4.3 Grafik <i>Break Even</i> pada Berbagai Harga .....	39
Gambar 4.4 Grafik Break Even untuk Harga Sewa Rp 627.049/ bulan/ unit .....	40
Gambar 4.5 Grafik Break Even untuk Harga Sewa Rp 1.621.456.-/ bulan/ unit.....	40
Gambar 4.6 Grafik <i>Break Even</i> untuk Harga Sewa Rp 1.813.736/ bulan/ unit .....	41
Gambar 4.7 Grafik Harga Sewa Eksisting, Harga Sewa dengan Subsidi Biaya Investasi, Harga Sewa dengan Subsidi Biaya Tanah, Harga Sewa tanpa Subsidi.....	42

**“Halaman ini sengaja dikosongkan”**



## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1 Tabel Biaya Tetap.....	51
Lampiran 2 Tabel Biaya Variabel .....	52
Lampiran 3 Tabel Biaya Total.....	55

**“Halaman ini sengaja dikosongkan”**

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Meningkatnya pertumbuhan jumlah penduduk di Kota Surabaya menyebabkan meningkatnya kebutuhan tempat tinggal. Di sisi lain ketersediaan lahan sangat terbatas sehingga, alasan tersebut menjadikan dibangunnya rumah susun (Rusun) merupakan alternative solusi untuk memecahkan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman di kota Surabaya, selain itu juga dapat menjadi salah satu cara untuk mengurangi jumlah pemukiman liar dan kumuh di Kota Surabaya.

Mengacu pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, pembangunan rusun merupakan salah satu bentuk upaya pemerintah untuk mengurangi permukiman kumuh. Melalui pembangunan Rusunawa diharapkan terjadi peremajaan kota atau kawasan kumuh perkotaan. Selain menyediakan permukiman yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), fungsi utama pembangunan rusunawa adalah meningkatkan kualitas lingkungan permukiman. Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat nomor 14/PERMEN/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa yang berhasil dan berdaya guna akan menghasilkan tercapainya pemenuhan rumah tinggal yang terjangkau, nyaman, aman dan sehat bagi penghuninya.

Rusun Grudo merupakan salah satu rusun kelas sederhana yang terletak di lokasi yang strategis di tengah Kota Surabaya. Harga sewa yang relatif murah sehingga banyak diminati oleh masyarakat yaitu sekitar Rp.36.000,00 sampai dengan Rp.80.000,00 per bulan per unit. Rusun ini mendapatkan subsidi dari pemerintah karena antara harga sewa yang ditetapkan tidak dapat menutupi biaya operasional, perawatan, pemeliharaan dan pengembalian biaya investasi. Oleh karena itu perlu dilakukan

evaluasi harga sewa yang dapat menutupi biaya operasional, perawatan, pemeliharaan dan pengembalian terhadap biaya investasi.

Menurut Kotler, penentuan harga sewa berdasarkan pendekatan biaya ada beberapa macam, yaitu harga Mark-Up, penetapan harga biaya plus, dan penetapan harga berdasarkan Break Even Point atau analisa titik impas. Metode yang dipilih adalah metode analisa titik impas. Metode analisa titik impas yaitu metode dimana perusahaan tersebut tidak mendapatkan keuntungan maupun kerugian. Analisa titik impas ini memiliki kelebihan yaitu dapat memperkirakan hubungan antara volume penjualan, biaya, dan tingkat keuntungan yang diperoleh, memperkirakan jumlah keuntungan yang akan dicapai, menghindari kerugian yang dapat terjadi, serta dapat dengan mudah diaplikasikan. Untuk itu analisa titik impas merupakan pilihan terbaik daripada metode lainnya, dan sangat relevan untuk menetapkan harga.

Pada penelitian ini akan dilakukan penetapan harga sewa agar dapat memenuhi biaya-biaya yang dikeluarkan untuk operasional Rusun Grudo dan dapat mengembalikan biaya investasi Rusun Grudo. Dengan analisa titik impas, akan didapatkan harga sewa yang sesuai. Pada penelitian ini juga akan menghitung besar subsidi Pemerintah untuk Rusun Grudo.

## **1.2 Perumusan Masalah**

Berdasarkan pada latar belakang diatas, permasalahan yang dikemukakan dalam tugas akhir ini adalah berapa harga sewa yang harus diberlakukan sesuai dengan tingkat subsidi tertentu terhadap pengembalian modal investasi pada rusun Grudo?

## **1.3 Batasan Masalah**

Adapun batasan masalah yang dianalisa dalam penelitian atau tugas akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Objek penelitian adalah Rusun Grudo.

2. Harga sewa unit yang dianalisa adalah harga sewa unit untuk tahun 2016.

#### **1.4 Tujuan**

Tujuan yang ingin dicapai dalam penulisan dan penyusunan tugas akhir ini adalah menentukan harga sewa yang harus diberlakukan sesuai dengan tingkat subsidi tertentu terhadap pengembalian modal investasi pada Rusun Grudo.

#### **1.5 Manfaat Penulisan**

Penyusunan tugas akhir tentang harga sewa Rusun Grudo ini diharapkan dapat memberikan manfaat diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Dapat digunakan oleh pihak pengelola sebagai salah satu pertimbangan dalam rangka program untuk mengembangkan Rusun Grudo.
2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan bagi penulis dan pembaca serta dapat menjadi referensi untuk penelitian selanjutnya tentang penetapan harga sewa properti residensial untuk masyarakat berpenghasilan rendah di perkotaan.

#### **1.6 Sistematika Penulisan**

Beberapa hal yang akan dibahas dalam laporan tugas akhir ini beserta sistematika penulisannya dapat dijelaskan sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan, menjelaskan tentang latar belakang penulisan tugas akhir dan alasan dilakukannya evaluasi terhadap Rusun Grudo. Selain itu juga dibahas mengenai perumusan masalah yang dikaji pada tugas akhir beserta batasannya. Bab ini juga menguraikan tentang manfaat yang dapat diperoleh dari tugas akhir ini.

Bab II Tinjauan Pustaka, membahas tentang teori-teori pendukung yang dapat digunakan dalam penyusunan tugas akhir

ini. Adapun bahasannya mengenai dasar-dasar penetapan harga, metode analisa titik impas serta pengelolaan suatu rusun.

Bab III Metodologi, membahas tentang metodologi penelitian yang akan dilakukan pada tugas akhir ini. Membahas tentang rancangan penelitian yang menjelaskan bagaimana metode yang akan digunakan untuk mengevaluasi harga sewa Rusun Grudo. Selain itu pada bab ini juga menjelaskan mengenai data penelitian yang meliputi sumber data yang digunakan untuk dasar penelitian dan metode yang sesuai untuk mengevaluasi harga sewa.

Bab IV Analisa dan Pembahasan, menjelaskan mengenai analisa data yang telah diperoleh untuk mendapatkan hasil berupa harga sewa yang dapat menutupi biaya operasional, perawatan dan pemeliharaan dan juga pengembalian biaya investasi dengan metode analisa titik impas serta meninjau subsidi pemerintah.

Bab V Kesimpulan dan Saran, membahas tentang kesimpulan dari hasil analisa data yang berupa harga pokok sewa yang harus diberlakukan sesuai dengan tingkat subsidi tertentu terhadap pengembalian modal investasi pada rusun Grudo. Selain itu juga mendapatkan kurva harga sewa berdasarkan tingkat subsidi tertentu Rusun Grudo. Pada bab ini juga membahas tentang saran yang dapat diusulkan demi kesempurnaan penelitian mengenai hal yang serupa.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Pengertian**

##### **2.1.1 Harga**

Harga (Swastha, 2001) adalah jumlah uang yang dibutuhkan untuk mendapatkan sejumlah kombinasi barang beserta pelayanannya. Harga (Alma, 2002) didefinisikan sebagai nilai suatu barang yang dinyatakan dalam sejumlah uang. Harga (Kotler, 2005) merupakan salah satu unsur bauran pemasaran yang menghasilkan pendapatan atau unsur-unsur lainnya yang menghasilkan biaya dan paling mudah disesuaikan. Sedangkan menurut Kotler dan Armstrong (2001) harga adalah sejumlah uang yang dibebankan atas suatu produk atau jasa atau jumlah dari seluruh nilai yang ditukar konsumen atas manfaat menggunakan suatu produk, harga, distribusi, dan promosi.

##### **2.1.2 Sewa**

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia edisi III (2005) sewa adalah pemakaian sesuatu dengan membayar uang. Sewa merupakan salah satu istilah dari harga, seperti sewa rusun. Macam-macam sewa ada dua macam yaitu sewa gedung (*lease rate*) dan sewa dasar (*base rate*). Sewa biasanya dihitung atas dasar m<sup>2</sup>/bulan. Sewa per m<sup>2</sup> diperhitungkan atas dasar luas lantai. Sewa dasar per m<sup>2</sup> per bulan adalah nilai sewa gedung sebelum ditambah *service charge* dan pajak pertambahan nilai. Menurut Poerbo (1989) harga sewa gedung diusahakan masih dalam batas yang dapat dipasarkan pada waktu tertentu.

#### **2.2 Penetapan Harga**

Menurut Sutojo (2001) harga mempunyai peranan penting dalam keberhasilan pemasaran produk dan kelangsungan hidup perusahaan.

### **2.2.1 Tujuan Penetapan Harga**

Setiap perusahaan mempunyai tujuan tertentu dalam menetapkan harga produk. Menurut Laksana (2008) penetapan suatu harga mempunyai tujuan antara lain *Profit maximilization pricing* (maksimalisasi keuntungan), penetapan harga untuk merebut pangsa pasar (*market share pricing*), *Market skimming pricing* (Penetapan harga tinggi jika ada pembeli yang bersedia membayar dengan harga tinggi walaupun suatu hari akan menurun harganya), penetapan laba untuk pendapatan maksimal (*current revenue pricing*), penetapan harga untuk sasaran (*target profit pricing*), mempertahankan kelangsungan hidup, mempertahankan status quo, penetapan harga untuk promosi (*promotion pricing*).

### **2.2.2 Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penetapan Harga**

Menurut Kotler dan Armstrong (2001), penetapan harga produk dipengaruhi oleh dua hal yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal meliputi : tujuan pemasaran, strategi bauran pemasaran, biaya, dan pertimbangan organisasi. Faktor eksternal meliputi : sifat pasar dan permintaan, pesaing, dan faktor lingkungan.

### **2.2.3 Biaya-Biaya Terkait dalam Penetapan Harga**

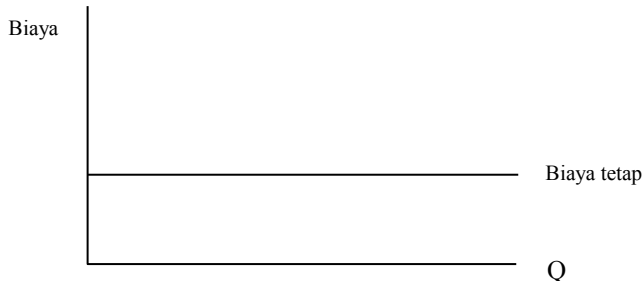
Suatu proses penetapan harga dipengaruhi oleh biaya-biaya lain yang terkait dengan produk. Biaya produksi merupakan pengeluaran yang diperlukan untuk kegiatan produksi untuk menghasilkan produk yang sesuai dengan perencanaan (Soeharto, 2002 ).

Analisa proses penetapan biaya produksi dikelompokkan menjadi biaya tetap (*fixed cost*) dan biaya tidak tetap (*variable cost*).

#### **a. Biaya Tetap (*Fixed Cost*)**

Biaya tetap merupakan jenis biaya yang selalu tetap dan tidak terpengaruh oleh volume penjualan melainkan dihubungkan dengan waktu sehingga jenis biaya ini akan konstan selama periode tertentu.





Gambar 2.1 Biaya Tetap (Soeharto, 2002)

b. Biaya Tidak Tetap (*Variable Cost*)

Biaya tidak tetap adalah jenis biaya yang selalu berubah sesuai dengan perubahan volume penjualan, dimana perubahannya tercermin dalam biaya variabel total.

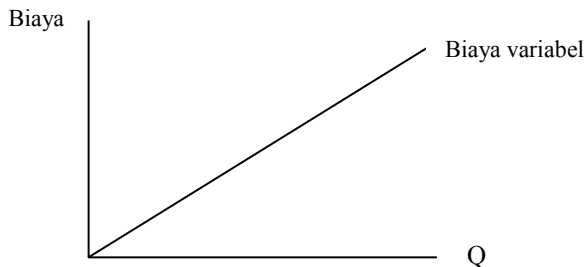
$$TVC = VC \times Q \dots\dots\dots(2.1)$$

Dimana :

TVC = Total biaya variabel

VC = Biaya variabel per unit

Q = Jumlah produksi



Gambar 2.2 Biaya Variabel (Soeharto, 2002)

#### 2.2.4 Pendekatan Umum Penetapan Harga

Untuk menentukan suatu harga dipengaruhi oleh beberapa faktor. Pendekatan yang dapat digunakan untuk penetapan harga antara lain :

### 1. Penetapan harga berdasarkan biaya.

Deka (dalam Kismono, 2001) menjelaskan bahwa didalam metode ini, dikelompokkan menjadi dua yaitu pertama penetapan harga biaya plus. Dilakukan dengan menambahkan suatu mark up standar pada biaya produk. Penetapan harga mark up akan berjalan jika harga yang ditetapkan menghasilkan tingkat penjualan yang diperkirakan. Kedua penetapan harga biaya titik impas yaitu penetapan harga berdasarkan permintaan pasar dan mempertimbangkan biaya. Break-even terjadi bila penerimaan sama dengan biaya yang dikeluarkan dengan anggapan harga jual sudah ditentukan. Break Even Point (BEP) dapat diartikan sebagai satu titik atau keadaan dimana perusahaan di dalam operasinya tidak memperoleh keuntungan dan tidak menderita kerugian.

### 2. Penetapan harga berdasarkan nilai

Penetapan harga berdasar nilai yaitu menetapkan harga berdasar persepsi pembeli atas nilai, bukannya atas biaya yang ditanggung penjual. Ini berarti pemasar tidak dapat merancang produk dan program pemasaran lalu menetapkan harganya. Banyak perusahaan telah mengubah pendekatan penetapan harga mereka untuk menyesuaikan dengan kondisi ekonomi dan persepsi nilai konsumen. Lebih lanjut, para pemasar telah mengadopsi strategi penetapan harga nilai yang menawarkan kombinasi yang tepat antara mutu dan pelayanan yang baik pada harga yang wajar (Kotler & Armstrong, 2001).

### 3. Penetapan harga berdasarkan persaingan

Penetapan harga dilakukan dengan menggunakan harga kompetitor sebagai referensi, dimana dalam pelaksanaannya lebih cocok untuk produk yang standar dengan kondisi pasar oligopoli. Untuk menarik dan meraih para konsumen dan para pelanggan, perusahaan biasanya menggunakan strategi harga. Penerapan strategi harga jual juga bisa digunakan untuk mensiasati para pesaingnya, misalkan dengan cara menetapkan harga di bawah harga pasar dengan maksud untuk meraih pangsa pasar (Kotler, 2001).

### **2.2.5 Langkah-Langkah Penetapan Harga**

Ada 6 langkah yang harus dilakukan untuk suatu perusahaan sebagai pertimbangan dalam menetapkan harga. Untuk mendapatkan kebijakan dalam penentuan harga yaitu : (Kotler, 2005)

1. Memilih tujuan penetapan dimana sebelum menetapkan harga perusahaan harus memutuskan tempat dimana produknya akan dipasarkan. Semakin jelas tujuannya semakin mudah menetapkan harganya.
2. Menentukan permintaan dalam arti semakin naik harganya semakin rendah permintaannya.
3. Memperkirakan biaya dimana harga yang ditetapkan harus dapat menutupi biaya produksi, distribusi, dan penjualan produk termasuk keuntungan yang ingin dicapai.
4. Menganalisa biaya, harga, dan tawaran pesaing oleh perusahaan harus memperhitungkan biaya, harga, dan kemungkinan reaksi pesaing.
5. Memilih metode penetapan harga. Bahwa biaya menentukan batas terendah suatu harga dan harga pesaing merupakan titik yang mengarah, sedangkan penilaian pelanggan tentang cirri-ciri produk yang unik menentukan batas tertinggi harga tersebut.
6. Memilih harga akhir dengan mempertimbangkan faktor-faktor tambahan yang meliputi penetapan harga psikologis, penetapan berdasarkan berbagi laba dan risiko, pengaruh unsur bauran pemasaran lain terhadap harga, kebijakan penetapan harga perusahaan terhadap pihak lain.

### **2.3 Rumah Susun**

Menurut Undang-undang Nomor 16 tahun 1985 pasal 1 ayat 1 dan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 2 Tahun 2010 tentang pemakaian Rumah Susun, rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertical dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara

terpisah terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Sesuai Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, tujuan dan fungsi rumah susun antara lain, menyediakan tempat tinggal bagi masyarakat menengah ke bawah, mengurangi daerah-daerah kumuh, mengurangi kesenjangan sosial yang ada di masyarakat, mengurangi permasalahan keterbatasan lahan untuk tempat tinggal, meningkatkan kualitas kehidupan masyarakat.

Unsur-unsur persyaratan kelengkapan rusun berdasarkan UU no 16 tahun 1985 yaitu :

1. Jaringan air bersih yang memenuhi persyaratan.
2. Jaringan listrik yang memenuhi persyaratan.
3. Jaringan gas yang memenuhi persyaratan.
4. Saluran pembuangan air hujan yang memenuhi persyaratan.
5. Saluran pembuangan air limbah memenuhi persyaratan.
6. Saluran dan/atau tempat pembuangan sampah yang memenuhi persyaratan.
7. Tempat untuk kemungkinan pemasangan jaringan telepon dan alat komunikasi lainnya.
8. Alat transportasi yang berupa tangga, lift, atau eskalator sesuai dengan tingkat keperluan.
9. Pintu dan tangga darurat kebakaran.
10. Tempat jemuran.
11. Alat pemadam kebakaran.
12. Penangkal petir.
13. Alat/sistem alarm.
14. Pintu kedap asap pada jarak-jarak tertentu.
15. Generator listrik yang disediakan untuk rumah susun yang menggunakan lift.

## **2.4 Analisa Titik Impas**

Menurut Pujawan (2009) Analisa titik impas adalah salah satu analisis dalam ekonomi teknik yang sangat populer digunakan terutama dalam sektor – sektor industri yang padat karya. Analisis ini digunakan apabila seorang akan mengambil keputusan pemilihan alternatif yang cukup sensitif terhadap

variabel atau parameter dan bila variabel-variabel tersebut sulit diestimasi nilainya. Aplikasi analisis titik impas pada permasalahan produksi biasanya digunakan untuk menetapkan tingkat produksi yang bisa mengakibatkan perusahaan berada pada posisi impas. Untuk mendapatkan titik impas ini maka harus dicari fungsi-fungsi biaya maupun pendapatannya. Pada saat kedua fungsi tersebut bertemu, maka total biaya sama dengan total pendapatan.

Ada tiga komponen biaya yang dipertimbangkan dalam analisis ini, yaitu :

1. Biaya tetap (*fixed cost*)

Biaya tetap yaitu biaya – biaya yang besarnya tidak dipengaruhi oleh volume produksi. Beberapa yang termasuk biaya tetap adalah biaya gedung, biaya tanah, biaya mesin dan peralatan, dan sebagainya.

2. Biaya variabel (*variabel cost*)

Biaya variabel yaitu biaya-biaya yang besarnya tergantung (biasanya secara linier) terhadap volume produksi. Biaya-biaya yang tergolong biaya variabel diantaranya adalah biaya bahan baku dan biaya tenaga kerja langsung.

3. Biaya total (*total cost*)

Biaya total adalah jumlah dari biaya-biaya tetap dan biaya-biaya variabel.

Titik impas menunjukkan biaya total atau *Total Cost* (TC) dan pendapatan total atau *Total Revenue* (TR). Cara mendapatkan biaya total dan pendapatan total adalah :

$$TC = FC + (VC \times Q)$$

$$TR = P \times Q$$

Dimana :

P = Harga sewa minimum

Q = Jumlah luas unit yang tersewa

TC = Biaya Total

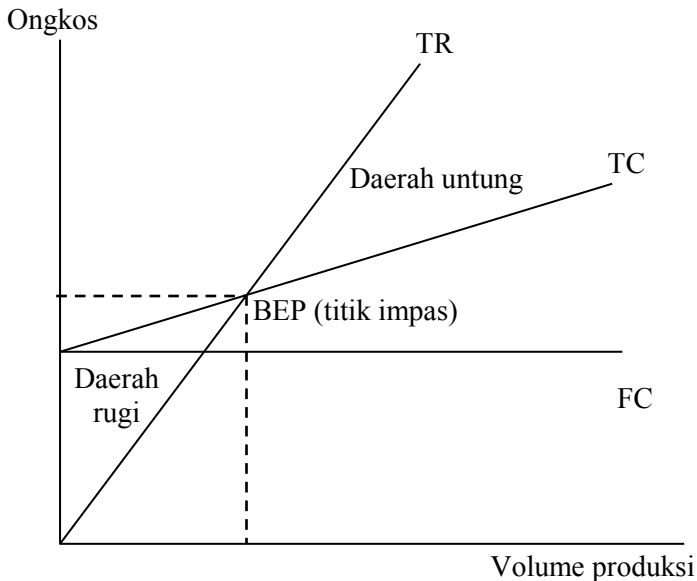
TR = Pendapatan total

FC = Biaya tetap

VC = Biaya variabel

Sedangkan untuk penetapan harga sewa minimum dihitung berdasarkan persamaan :

$$\begin{aligned}
 TR &= TC \\
 Q \times P &= FC + (VC \times Q) \\
 P &= \frac{FC}{Q} + \frac{VC \times Q}{Q} \\
 P &= \frac{FC}{Q} + VC
 \end{aligned}$$



Gambar 2.3 Diagram Titik Impas  
(Pujawan, 2009)

## 2.5 Penelitian Terdahulu

Dalam penulisan Tugas Akhir ini terdapat beberapa penelitian terdahulu yang dijadikan literatur pustaka serta pembandingan dengan TA yang dikerjakan. Berikut adalah penelitian terdahulu yang digunakan.

MF Hidayat dan C Utomo (2014) dalam penelitiannya berjudul “Analisa Penetapan Harga Jual Unit Rumah di

Perumahan Griya Agung Permata”. Penelitian ini bertujuan menetapkan harga jual unit rumah pada Perumahan Griya Agung Permata. Penelitian ini dilakukan dengan menetapkan kurva permintaan, menetapkan kurva biaya dan melakukan analisa titik impas untuk menetapkan harga. Dari hasil tersebut diperoleh harga sewa yang optimal untuk masing-masing tipe unit rumah.

DR Hanundyasari dan C Utomo (2014) dalam penelitiannya berjudul “Analisa Penetapan Harga Pokok Penjualan Apartemen Puri Park View Tower E Kebon Jeruk Jakarta Barat”. Penelitian ini bertujuan untuk menetapkan harga pokok penjualan unit apartemen yang ditetapkan berdasarkan margin profit yang diinginkan mengikuti persamaan harga masing-masing tipe unit apartemen. Hasil analisa harga jual didapat dari analisa biaya tetap dan biaya variable yang kemudian dihitung hasil akhirnya menggunakan metode analisa titik impas.

UO Septiantoro dan C Utomo (2015) dalam penelitiannya berjudul “Analisa Penetapan Harga Jual Unit Rumah pada Proyek Perumahan Griya Suci Permata Baru, Gresik”. Penelitian ini bertujuan untuk menentukan harga jual unit rumah di Perumahan Griya Suci Permata Baru, Gresik. Pada penelitian ini kurva pendapatan didapatkan dari kurva permintaan. Berdasarkan metode ini diketahui harga jual diterima oleh pengembang dan konsumen. Hasil analisa penetapan harga jual didapatkan dari metode analisa titik impas dimana analisa ini mempertemukan kurva biaya dan kurva pendapatan untuk mendapatkan harga.

Puspitowardhani, L (2005) dalam penelitiannya berjudul “Penetapan harga sewa pada rumah susun sederhana (Rusunawa) Siwalankerto Surabaya”. Penelitian ini dilakukan dengan mencari peramalan biaya dengan metode analisa regresi dan akuntansi. Setelah ditemukan persamaan biayanya, dilakukan pemilihan persamaan biaya yang tepat untuk peramalan biaya. Untuk melakukan penetapan harga digunakan metode analisa titik impas.

Penelitian tugas akhir yang dilakukan memiliki beberapa persamaan dengan penelitian yang telah ada yaitu menetapkan harga dengan metode pendekatan biaya dengan analisa titik impas. Sedangkan untuk objek penelitian dan metode analisa

regresi dan analisis akuntansi memiliki persamaan dengan penelitian yang dilakukan oleh Puspitowardhani, L dan C. Utomo. Perbedaannya adalah, pada penelitian yang dilakukan oleh Puspitowardhani, L pada persamaan biaya pengelolaan dengan memperhitungkan biaya konstruksi dan sebagian biaya konstruksi. Sedangkan pada Tugas Akhir ini, menghitung persamaan biaya pengelolaan dengan memperhitungkan biaya pengelolaan saja, biaya pengelolaan ditambah biaya konstruksi dan biaya pengelolaan ditambah seluruh biaya investasi.



## **BAB III METODOLOGI**

### **3.1 Rencana Penelitian**

Tugas akhir ini disusun untuk mengetahui harga sewa yang harus diberlakukan pada rusun Rusun Grudo yang dapat menutupi kebutuhan operasional, perawatan dan pemeliharaan dan pengembalian biaya investasi. Analisa harga sewa pokok unit dilakukan dengan menggunakan metode analisa titik impas. Dengan metode analisa titik impas dapat ditetapkan harga pokok sewa unit yang dapat mencapai kondisi impas antara total pengeluaran dengan total pendapatan yang diterima. Perhitungan yang didapat adalah sewa per unit. Setelah didapatkan harga pokok sewa yang baru maka dievaluasi harga sewa yang dapat menutupi biaya-biaya dan subsidi yang diberikan Pemerintah.

### **3.2 Pengumpulan Sumber Data**

Penelitian ini memerlukan data-data untuk mengevaluasi harga pokok sewa Rusun Grudo. Jenis dan sumber data yang dipergunakan dalam tugas akhir ini adalah:

#### **a. Data Primer**

Wawancara langsung dengan pihak pengelola yaitu dari Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya untuk mengetahui konsep pengelolaan dan pengamatan langsung pada Rusun Grudo.

#### **b. Data Sekunder**

Data sekunder merupakan data yang dapat langsung digunakan dalam analisa perhitungan tanpa melalui pengolahan lebih lanjut. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah biaya konstruksi yang diperoleh dari Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya dan biaya tanah yang diperoleh dari Bagian Perlengkapan Kota Surabaya.



Tabel 3.1 Lanjutan

No.	Pembiayaan	Jenis Biaya
5.	Administrasi Rusun	
	a. Biaya Cetak Brosur	Biaya Variabel
	b. Biaya Cetak Formulir Pendaftaran	Biaya Variabel
	c. Biaya Cetak Undangan Pemberitahuan	Biaya Variabel
	d. Biaya Cetak perjanjian sewa menyewa	Biaya Variabel
	e. Biaya Plakat Nama Penghuni	Biaya Variabel
	f. Biaya Cetak dokumen perpanjangan sewa	Biaya Variabel
	g. Biaya Cetak Kwitansi Pembayaran Sewa	Biaya Variabel
	h. Biaya Cetak kwitansi Pembayaran Listrik	Biaya Variabel

Sumber: Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah

## 2. Peramalan biaya dengan Analisa Regresi.

Analisa regresi yang merupakan salah satu metode statistic ini digunakan untuk mencari pesamaan hubungan antara variable jumlah unit yang tersewa sebagai variabel bebas (X) dan jumlah biaya total pengolahan rusunawa Grudo sebagai variabel terikat (Y). Dalam konteks ini variabel Y adalah biaya total pengelolaan rusunawa, intercept *a* adalah biaya tetap, *b* adalah biaya variabel dan X adalah jumlah unit yang tersewa. Sehingga bentuk umum dari persamaan regresi tersebut menjadi

**Biaya Total Pengelolaan Rusun Grudo = Biaya Tetap + Biaya Variabel x Unit Tersewa**

## 3. Peramalan Biaya dengan analisa akuntansi

Metode analisa akuntansi adalah suatu metode estimasi biaya berdasarkan data biaya lampau yang dikaitkan dengan *cost drive*-nya. Oleh karena itu, biaya total harus dipecah menjadi beberapa kategori biaya berdasarkan *cost drive* spesifik. Biaya-biaya ini diasumsikan sebagai biaya tetap (*facility cost*). Dengan metode ini dapat diketahui komponen-komponen biaya yang termasuk dalam biaya tetap dan biaya variabel. Untuk analisa ini, komponen-komponen biaya pada pengelolaan /operasional pada rusunawa Grudo dapat disederhanakan menjadi :

- a. Biaya gaji pegawai
- b. Biaya pembelian alat kebersihan
- c. Biaya pembelian ATK
- d. Biaya listrik non penghuni
- e. Biaya air non penghuni
- f. Biaya perbaikan dan pemeliharaan

Biaya tetap meliputi biaya gaji pegawai, pembelian alat kebersihan, pembelian ATK, biaya listrik non penghuni, biaya air non penghuni, biaya perbaikan dan pemeliharaan. Sedangkan biaya variabel yang terikat dengan jumlah unit ruang yang tersewa. Untuk menetapkan besarnya biaya tetap pengelolaan rusun maka jumlah dari komponen biaya tetap dibagi dengan jumlah bulan pengamatan. Yang dimaksud dengan jumlah bulan pengamatan adalah jumlah bulan dimana dilakukan perhitungan dan analisa untuk menetapkan harga sewa rusun. Perumusan biaya tetap pengelolaan adalah:

BiayaTetap =

$$\frac{\text{gaji} + \text{alat kebersihan} + \text{ATK} + \text{listrik} + \text{air} + \text{perbaikan \& pemeliharaan}}{\text{jumlah bulan pengamatan}}$$

Sedangkan untuk biaya variabel, masing-masing biaya dibagi dengan jumlah unit yang tersewa, sehingga persamaan biaya adalah:

Biaya Total Pengelolaan Rusuna Grudo = Biaya Tetap + (Pembelian papan namax Unit Tersewa) + (Cetak brosur x Unit Tersewa) + (Formulir x Unit Tersewa) + (kwitansi x Unit Tersewa)

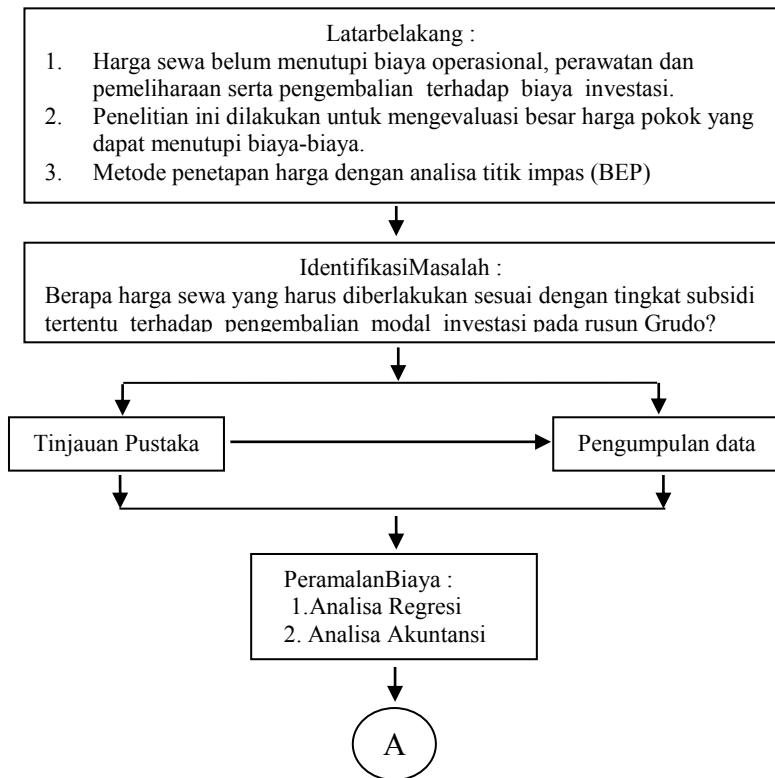
#### 4. Menganalisa harga berdasar analisa titik impas.

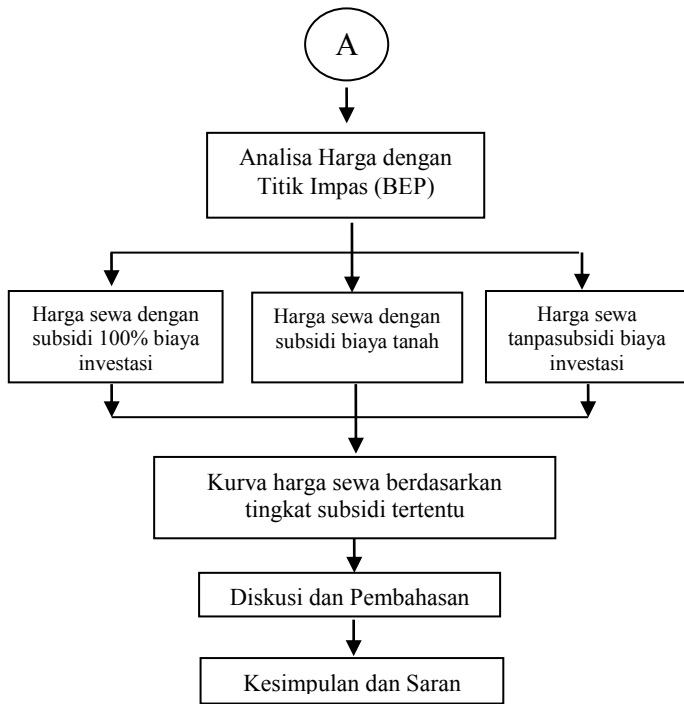
Melakukan perhitungan untuk menetapkan harga sewa dari data-data yang sudah diidentifikasi. Metode yang digunakan adalah analisa titik impas. Pertama melakukan perhitungan pengeluaran dengan cara menjumlahkan biaya variabel dan biaya tetap. Harga

sewa dihitung dengan cara total pengeluaran dibagi dengan jumlah unit. Harga pokok sewa yang diperoleh adalah harga sewa per unit

### 3.4 Langkah-Langkah Penelitian

Untuk mencapai tujuan seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, perlu dilakukan tahapan penelitian yang sistematis sehingga dapat membantu penelitian yang akan dilakukan. Tahapan - tahapannya disajikan di gambar 3.1





Gambar 3.1 Diagram Alir Penelitian

## **BAB IV**

### **ANALISA DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1 Data Umum**

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama (Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang rumah susun, pasal 1 ayat 1).

Rusun Grudo merupakan rusun yang dikelola oleh Pemerintahan Kota Surabaya yang dibangun pada tahun 2012 dan diresmikan pada tahun 2013. Rusun Grudo terletak di wilayah Surabaya Pusat tepatnya di Jalan Grudo Kelurahan Dr. Soetomo Kecamatan Tegalsari. Rusun ini terdiri dari 96 unit dengan biaya pembangunan sebesar Rp 12.287.867.000,-. Rusun ini dibangun diatas lahan seluas 5.400 m<sup>2</sup> dengan lantai bangunan seluas 5.760 m<sup>2</sup>. Fasilitas rusun 5 lantai ini antara lain:

- a. Lantai 1 terdiri dari 2 unit untuk difabel dan fasilitas umum berupaparkir, ruang serba guna, mushola, rung pompa, kantor pengelola, dan gudang, taman baca dan BLC.
- b. Lantai 2 terdiri dari 24 unit
- c. Lantai 3 terdiri dari 24 unit
- d. Lantai 4 terdiri dari 24 unit
- e. Lantai 5 terdiri dari 24 unit

Tarif yang berlaku saat ini sesuai dengan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 56 Tahun 2014.

Tabel 4.1 Tarif Sewa Rusun Grudo sesuai Perwali Surabaya Nomor 56 Tahun 2014

No.	Lantai	Tarif
1.	Lantai 1	Rp. 80.000,-
2.	Lantai 2	Rp. 72.000,-
3.	Lantai 3	Rp. 64.000,-
4.	Lantai 4	Rp. 56.000,-
5.	Lantai 5	Rp. 36.000,-

Sumber: Perwali Nomor Nomor 56 Tahun 2014.

## 4.2. Peramalan Biaya Tetap dan Biaya Variabel pada Pengelolaan Rusun Grudo

### 4.2.1 Peramalan Biaya dengan Analisa Regresi

Analisa regresi yang merupakan salah satu metode statistik ini digunakan untuk mencari pesamaan hubungan antara variabel jumlah unit yang tersewa sebagai variabel bebas (X) dan jumlah biaya total pengolahan rusunawa Grudo sebagai variabel terikat (Y). Dari persamaan tersebut akan didapat perkiraan besarnya biaya tetap dan biaya variabel rusun. Berikut rincian biaya total dan unit tersewa rusun Grudo mulai bulan Oktober 2013 sampai dengan Nopember 2016.

Tabel 4.2 Biaya Total dan Jumlah Unit Tersewa Oktober 2013 sampai dengan Nopember 2016.

No	Bulan	Total Biaya (Rp)	Unit Tersewa
1	Oct-13	30,612,016	88
2	Nov-13	29,599,195	88
3	Dec-13	29,287,375	88
4	Jan-14	53,019,045	88
5	Feb-14	52,856,480	90



Tabel 4.2 Lanjutan

No	Bulan	Total Biaya (Rp)	Unit Tersewa
6	Mar-14	51,719,826	89
7	Apr-14	53,997,405	90
8	May-14	54,367,528	90
9	Jun-14	57,167,550	90
10	Jul-14	56,893,247	90
11	Aug-14	56,648,333	90
12	Sep-14	57,825,167	90
13	Oct-14	56,578,243	90
14	Nov-14	57,825,167	90
15	Dec-14	57,825,167	90
16	Jan-15	60,222,961	90
17	Feb-15	59,536,552	90
18	Mar-15	56,993,720	90
19	Apr-15	59,023,924	90
20	May-15	59,263,465	90
21	Jun-15	58,926,751	90
22	Jul-15	59,913,720	90
23	Aug-15	59,099,360	91
24	Sep-15	61,682,885	91
25	Oct-15	59,506,824	92
26	Nov-15	59,201,014	92
27	Dec-15	60,030,633	92
28	Jan-16	63,907,388	93
29	Feb-16	63,412,210	93
30	Mar-16	57,548,764	93
31	Apr-16	61,735,148	93
32	May-16	60,897,016	93
33	Jun-16	61,940,393	93
34	Jul-16	61,694,051	93
35	Aug-16	59,696,714	93
36	Sep-16	60,941,867	93
37	Oct-16	61,500,998	94
38	Nov-16	61,671,557	94

Sumber: Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah dan Data Olahan Penulis.

Dengan program komputer diperoleh hasil analisa regresi Antara biaya total pengelolaan dan jumlah unit tersewa. Perhitungannya adalah sebagai berikut:

**Model Summary**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.681	.464	.450	6225842.988

**ANOVA**

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1 Regression	1,209E15	1	1,209E15	31.212	.000
Residual	1,395E15	36	3,876E13		
Total	2,605E15	37			

**Coefficients<sup>a</sup>**

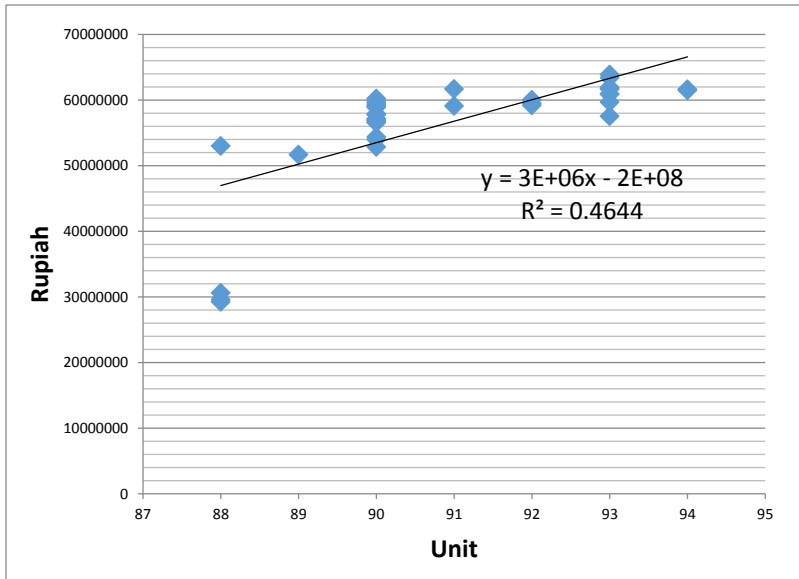
Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	-2,402E8	5,310E7		-4.523	.000
unit_tersewa	3263716.527	584183.443	.681	5.587	.000

Sehingga dengan demikian dari data pada Tabel 4.2 diperoleh biaya total yaitu:

$$Y = -\text{Rp } 240.200.000 + 3.263.716 X$$

$$\text{Biaya Total} = \text{Rp } 240.200.000 + 3.263.716 \text{ unit tersewa} \quad (4.1)$$

Hasil R square regresi dari analisa tersebut memiliki atau koefisien determinasi 0,464 yang menunjukkan bahwa variasi biaya total dapat dijelaskan oleh luas unit tersewa sebesar 46.4 persen, atau unit tersewa hanya mempengaruhi biaya total sebesar 46.4 %, sisanya ditentukan oleh variabel lain yang tidak diteliti.



Gambar 4.1 Diagram Pencar Biaya Total dan Unit Tersewa

Dari hasil diatas menunjukkan bahwa nilai Y pada saat nilai  $X=0$  adalah Rp 240.200.000 atau biaya total operasional akan bernilai Rp 240.200.000 pada saat luas unit tersewa = 0. Jika ada satu unit luas tersewa akan menambah Rp 3.263.716 dan unit tersewa merupakan *cost driver*-nya. Hasil scatterplot tersebut terlihat telah mencerminkan garis linier, maka tidak perlu dicari bentuk regresi lainnya.

#### 4.2.2 Peramalan Biaya dengan Analisa Akuntansi

Metode analisa akuntansi adalah suatu metode estimasi biaya berdasarkan data biaya lampau yang dikaitkan dengan *cost drivernya*. Dalam metode ini biaya total dipecah menjadi beberapa kategori biaya yang sesuai dengan *cost drivernya* dan kategori

biaya yang dinamakan *facility cost* yang tidak mempunyai *cost driver* yang spesifik dan diasumsikan sebagai biaya tetap.

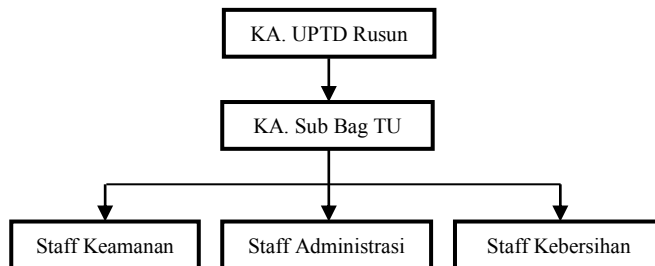
Komponen biaya tetap meliputi biaya gaji karyawan, biaya pembelian alat kebersihan, biaya pembelian ATK, biaya listrik non penghuni, biaya air non penghuni, biaya perawatan serta biaya investasi. Sedangkan biaya variabel adalah pembelian papan nama penghuni, cetak Brosur, penggandaan formulir pengajuan sewa rusun, formulir perpanjangan sewa rusun, undangan pemanggilan, pemberitahuan perpanjangan sewa, dan kwitansi pembayaran.

#### 4.2.2.1 Perhitungan Biaya Operasional

Perhitungan biaya tetap pada Oktober 2013 sampai dengan Nopember 2016 terdiri dari biaya gaji karyawan, biaya pembelian ATK, biaya listrik non penghuni, biaya air non penghuni.

##### 1. Biaya Gaji Pegawai

Perhitungan gaji pegawai yang dikeluarkan, didasarkan pada jumlah pegawai yang mengelola Rusun Grudo dan jabatan yang diterimanya. Berikut Struktur organisasi Rusun Grudo Surabaya.



Gambar 4.2 Struktur Organisasi Pengelola Rusun Grudo

Sesuai struktur organisasi diatas, terdapat pegawai yang digaji oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah. Pegawai yang digaji oleh Pemerintah Pusat. Tabel 4.3 memperlihatkan daftar gaji pegawai Rusun Grudo

Tabel 4.3 Daftar Gaji Pegawai

No.	Keterangan	Jumlah	Gaji Per Bulan (Rp)			
			Th. 2013	Th. 2014	Th. 2015	Th. 2016
1.	Ka. UPTD Rusun	1	3.518.600	3.843.200	4.078.100	4.206.500
2.	Ka. Sub Bag TU	1	3.375.800	3.691.100	3.912.600	4.035.800
3.	Staf Administrasi	1	2.553.100	2.708.300	2.959.000	3.052.200
4.	Staff Keamanan	2	1.740.000	2.200.000	2.710.000	3.045.000
5.	Staff Kebersihan	2	1.740.000	2.200.000	2.710.000	3.045.000

Sumber: Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah dan Data Olahan Penulis

Untuk rincian biaya gaji pegawai dari bulan Oktober 2013 sampai dengan Nopember 2016 dapat dilihat pada Tabel 4.4.

Tabel 4.4 Rincian Biaya Operasiaonal Rusun Grudo

No.	Bulan	Listrik	Peralatan Kebersihan	ATK	Air	Gaji Pegawai	Total Biaya Tetap
1	Okt-13	1,254,049	224,853	211,543	53,538	16,407,500	18,151,483
2	Nop-13	2,780,428	224,853	211,543	53,538	16,407,500	19,677,862
3	Des-13	2,468,608	224,853	211,543	53,538	16,407,500	19,366,042
4	Jan-14	17,717,670	230,618	216,967	56,523	19,042,600	37,264,378
5	Feb-14	17,499,105	230,618	216,967	56,523	19,042,600	37,045,813
6	Mar-14	16,417,451	230,618	216,967	56,523	19,042,600	35,964,159
7	Apr-14	18,694,030	230,618	216,967	56,523	19,042,600	38,240,738
8	Mei-14	19,064,153	230,618	216,967	56,523	19,042,600	38,610,861
9	Jun-14	21,864,175	230,618	216,967	56,523	19,042,600	41,410,883
10	Jul-14	21,589,872	230,618	216,967	56,523	19,042,600	41,136,580
11	Agust-14	21,344,958	230,618	216,967	56,523	19,042,600	40,891,666
12	Sep-14	22,521,792	230,618	216,967	56,523	19,042,600	42,068,500
13	Okt-14	21,274,868	230,618	216,967	56,523	19,042,600	40,821,576
14	Nop-14	22,521,792	230,618	216,967	56,523	19,042,600	42,068,500
15	Des-14	22,521,792	230,618	216,967	56,523	19,042,600	42,068,500
16	Jan-15	21,324,526	236,531	222,530	59,674	21,789,700	43,632,961
17	Feb-15	20,638,117	236,531	222,530	59,674	21,789,700	42,946,552
18	Mar-15	18,095,285	236,531	222,530	59,674	21,789,700	40,403,720
19	Apr-15	20,125,489	236,531	222,530	59,674	21,789,700	42,433,924

Tabel 4.4 Lanjutan

No.	Bulan	Listrik	Peralatan Kebersihan	ATK	Air	Gaji Pegawai	Total Biaya Tetap
20	Mei-15	20,365,030	236,531	222,530	59,674	21,789,700	42,673,465
21	Jun-15	20,028,316	236,531	222,530	59,674	21,789,700	42,336,751
22	Jul-15	21,015,285	236,531	222,530	59,674	21,789,700	43,323,720
23	Agust-15	20,172,925	236,531	222,530	59,674	21,789,700	42,481,360
24	Sep-15	22,783,450	236,531	222,530	59,674	21,789,700	45,091,885
25	Okt-15	20,579,389	236,531	222,530	59,674	21,789,700	42,887,824
26	Nop-15	20,300,579	236,531	222,530	59,674	21,789,700	42,609,014
27	Des-15	21,130,198	236,531	222,530	59,674	21,789,700	43,438,633
28	Jan-16	23,162,389	242,596	228,236	63,000	23,474,500	47,170,721
29	Feb-16	22,689,211	242,596	228,236	63,000	23,474,500	46,697,543
30	Mar-16	16,829,765	242,596	228,236	63,000	23,474,500	40,838,097
31	Apr-16	21,008,149	242,596	228,236	63,000	23,474,500	45,016,481
32	Mei-16	20,174,017	242,596	228,236	63,000	23,474,500	44,182,349
33	Jun-16	21,222,394	242,596	228,236	63,000	23,474,500	45,230,726
34	Jul-16	20,976,052	242,596	228,236	63,000	23,474,500	44,984,384
35	Agust-16	18,978,715	242,596	228,236	63,000	23,474,500	42,987,047
36	Sep-16	20,223,868	242,596	228,236	63,000	23,474,500	44,232,200
37	Okt-16	20,688,999	242,596	228,236	63,000	23,474,500	44,697,331
38	Nop-16	20,952,558	242,596	228,236	63,000	23,474,500	44,960,890
Total							1,540,045,123

Sumber: Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah dan Data Olahan Penulis

#### 4.2.2.2 Perhitungan Biaya Perawatan

Suatu gedung membutuhkan perawatan secara berkala. Perawatan ini meliputi pemeliharaan gedung seperti pengecatan ulang, perbaikan gedung yang mengalami kerusakan. Sedangkan biaya penggantian adalah setiap biaya penggantian terencana dari komponen bangunan yang telah mencapai akhir umur desainnya. Biaya perawatan gedung tersebut didasarkan pada tabel 4.5

Tabel 4.5 Daftar Biaya Perawatan Rusun Grudo

No	Tahun	Biaya Perawatan
1	2013	29,500,000
2	2014	188,000,000
3	2015	198,000,000
4	2016	199,400,000

Sumber: Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah dan Data Olahan Penulis

Perhitungan total Biaya tetap Rusun Grudo dapat dilihat pada Lampiran 1. Untuk menghitung biaya tetap dalam pengelolaan Rusun Grudo maka jumlah biaya tetap yang terjadi dibagi dengan jumlah bulan pengamatan:

Biaya Tetap = (biaya gaji pegawai + biaya pembelian alat kebersihan + pembelian ATK + biaya listrik non penghuni + biaya air non penghuni + biaya perbaikan dan pemeliharaan) / 38 bulan.

$$\begin{aligned}\text{Biaya tetap} &= \frac{\text{Rp } 2.138.328.456}{38} \\ &= \text{Rp } 56.271.801,-\end{aligned}$$

Perhitungan biaya tetap diatas, belum memperhitungkan biaya investasi. Pengembalian biaya investasi dihitung nilai present value selama 25 tahun, dengan menggunakan BI rate mulai tahun 2007 – 2016 seperti tabel 4.6.

Tabel 4.6 Rata-rata BI Rate

Tahun	BI Rate (%)
2007	8
2008	9.25
2009	8.25
2010	6.5
2011	6.5
2012	6
2013	5.5
2014	7.75
2015	7.5
2016	6.75
Rata-rata per-tahun	7.20

Sumber : [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id)

Berikut perhitungan biaya investasi Rusun Grudo.

1. Biaya investasi berupa konstruksi

Biaya Pembangunan = Rp 12.287.867.000

Biaya investasi per bulan

$$= \text{Biaya pembangunan rusun} \quad x \quad (A/P, I, n)$$

$$= \text{Biaya pembangunan rusun} \quad x \quad \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$

$$= \text{Rp } 12.287.867.000,- \quad x \quad \frac{0.0720(1+0.0720)^{25}}{(1+0.0720)^{25} - 1}$$

$$= \text{Rp } 12.287.867.000,- \quad x \quad 0.0874$$

$$= \text{Rp } 1.073.959.575,- \text{ /tahun}$$

$$= \text{Rp } 89.496.631,- \text{ /bulan}$$

$$\text{Biaya tetap total} = \text{Rp } 56.271.801,- + \text{Rp } 89.496.631$$

$$= \text{Rp } 145.768.432,- \text{ / bulan}$$

2. Biaya investasi berupa konstruksi dan biaya tanah

Biaya Pembangunan = Rp 12.287.867.000,-

Biaya tanah = Rp 2,376,000,000,-

Biaya investasi per bulan

$$= \text{Biaya investasi} \quad x \quad (A/P, I, n)$$

$$= \text{Biaya pembangunan} + \text{Biaya tanah} \quad x \quad \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$

$$= \text{Rp } 12.287.867.000,- + \text{Rp } 2.376.000.000 \quad x \quad \frac{0.0720(1+0.0720)^{25}}{(1+0.0720)^{25} - 1}$$

$$= \text{Rp } 14.663.867.000,- \quad x \quad 0.0874$$

$$= \text{Rp } 1.281.621.976,80 \text{ - /tahun}$$

$$= \text{Rp } 106.801.831 \text{ /bulan}$$

$$\text{Biaya tetap total} = \text{Rp } 56.271.801,- + \text{Rp } 106.801.831,-$$

$$= \text{Rp } 163.073.632,- \text{ / bulan}$$

Untuk biaya variabel, yang meliputi pembelian papan nama penghuni, cetak Brosur, penggandaan formulir pengajuan sewa



rusun, formulir perpanjangan sewa rusun, undangan pemanggilan, pemberitahuan perpanjangan sewa, dan kwitansi pembayaran masing – masing dibagi dengan total unit tersewa.

Tabel 4.7 Perhitungan Biaya Variabel per Bulan

Keterangan	Total biaya selama 38 bulan (a)	Total Unit Tersewa selama 38 bulan (b)	Biaya Variabel
Papan Nama (Rp)	2,350,000	3,454	680
Brosur (Rp)	163,200	3,454	47
Form Pendaftaran (Rp)	94,000	3,454	27
Formulir Perpanjangan (Rp)	20,000	3,454	6
Undangan (Rp)	94,000	3,454	27
Pemberitahuan Perpanjangan (Rp)	66,000	3,454	19
Kwitansi Pembayaran (Rp)	3,454,000	3,454	1.000
Biaya Variabel			1.807

Sumber: Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah dan Data Olahan Penulis

Dari perhitungan biaya tetap total dan biaya variabel total diatas, diperoleh persamaan biaya dari rusun Grudo yaitu:

1. Persamaan biaya tetap dengan subsidi biaya investasi  

$$\text{Biaya Total} = \text{Rp } 56.271.801,- + \text{Rp } 1.807 \times \text{unit tersewa} \quad (4.2)$$
2. Persamaan biaya tetap dengansubsidi biaya tanah  

$$\text{Biaya Total} = \text{Rp } 145.768.432+ \text{Rp } 1.807 \times \text{unit tersewa} \quad (4.3)$$
3. Persamaan biaya tetap tanpa subsidi biaya investasi  

$$\text{Biaya Total} = \text{Rp } 163.073.632+ \text{Rp } 1.807 \times \text{unit tersewa} \quad (4.4)$$

Dari biaya tetap dan biaya variabel yang telah dihitung, maka biaya total dari bulan Oktober 2013 sampai dengan Nopember 2016 sebagaimana Lampiran 3.

### 4.3 Pemilihan Persamaan Biaya

Setelah mendapatkan persamaan dari analisa regresi dan analisa akuntansi, selanjutnya menentukan persamaan yang paling tepat untuk digunakan pada tahap perhitungan selanjutnya. Pedoman dalam memilih persamaan menurut Hilton (2003) yaitu:

1. *Economic plausibility*. Artinya persamaan tersebut harus mendekati kebenaran secara ekonomi atau masuk akal. Ini kriteria penting karena persamaan biaya harus masuk akal.
2. *Goodness of fit*. Dalam analisa regresi, ukuran  $R^2$  (R-square) dapat dijadikan patokan untuk menentukan persamaan yang tepat, semakin besar  $R^2$  (semakin mendekati nilai 1) semakin tepat persamaan tersebut untuk digunakan.
3. Signifikansi variabel bebas. Yaitu variabel bebasnya signifikan atau tidak. Hal ini dapat diketahui dengan cara uji hipotesa atau uji t. (Hilton, 2003:454)

Pedoman-pedoman tersebut akan digunakan menentukan persamaan yang dapat dipakai untuk tahap perhitungan harga sewa rusun Grudo selanjutnya.

Persamaan 4.1 adalah persamaan regresi setelah ditambah dengan biaya investasi sebesar Rp 89.496.631,- yang dikeluarkan untuk pembangunan fisik rusun persamaannya adalah:

$$\text{Biaya Total} = \text{Rp } 329.496.631 + 3.263.716 \times \text{unit tersewa}$$

Apabila ditinjau dari nilai  $R^2$  persamaan, maka dapat dikatakan bahwa persamaan tersebut sesuai dengan pedoman penentuan persamaan yang kedua, yaitu *goodness of fit* karena nilai  $R^2$  besarnya mencapai 0.464. Persamaan ini memiliki nilai yang kecil yang berarti biaya total hanya dipengaruhi oleh luas tersewa sebesar 46.4% sehingga biaya total lebih besar dipengaruhi factor lain yang tidak diteliti. Sehingga kriteria kedua yaitu *goodness of fit* tidak memenuhi persamaan ini. Untuk melihat pengaruh signifikan biaya unit tersewa sebesar Rp 3.263.716,- terhadap biaya total, maka diuji dengan t dimana t dengan hipotesis.

Uji hipotesanya adalah :

$H_0$  : koefisien biaya unit tersewa berpengaruh terhadap biaya total

$H_1$  : koefisien biaya unit tersewa tidak berpengaruh terhadap biaya total

Dari hasil perhitungan komputer diperoleh nilai  $t$  hitung sebesar 31.212 sedangkan  $t$  table sebesar 5.587 secara umum dikatakan apabila nilai  $t$  lebih kecil daripada  $t$  hitung maka  $H_0$  ditolak yang berarti menerima  $H_1$ . Jadi dapat dikatakan bahwa hasil regresi ini tidak signifikan. Dengan demikian persamaan  $R_p = 329.496.631 + 3.263.716 \times \text{jumlah unit tersewa}$  tidak dapat digunakan untuk meramalkan biaya pada tahap perhitungan selanjutnya.

Selanjutnya untuk persamaan 4.2, 4.3 dan 4.4 perhitungan dengan metode akuntansi. Terlihat bahwa persamaan tersebut memenuhi kriteria yang pertama, yaitu *Economic Plausibility* mengingat persamaan tersebut nampak mendekati kebenaran secara ekonomi dan masuk akal. Dan persamaan akuntansi tidak perlu ditinjau lebih jauh karena tidak ada batasan-batasan yang mempengaruhi maka, dapat disimpulkan bahwa persamaan ini dapat digunakan untuk meramalkan biaya pengelolaan Rusun Grudo.

#### 4.4 Penetapan Harga

Setelah didapatkan persamaan yang tepat, maka selanjutnya adalah menentukan harga dengan metode BEP. Metode ini diterapkan melalui grafik titik impas, sehingga dapat ditetapkan harga yang dapat mencapai titik impas tertentu atau membuat tingkat laba yang dicari. Pada grafik titik impas menunjukkan biaya total atau *Total Cost* (TC) dan pendapatan total atau *Total Revenue* (TR) yang diharapkan. Pendapatan Total (TR) merupakan hasil perkalian antara harga dengan unit tersewa ( $Q$ ).

$$TR = P \times Q$$

$$P = VC + CM$$

Dimana :

P = harga

VC = biaya variabel

CM = margin kontribusi merupakan kontribusi per unit yang dapat menutupi biaya overhead (biaya tetap) dan laba yang diinginkan.

Berdasarkan perhitungan itu, maka ada beberapa kemungkinan harga sewa dan jumlah unit tersewa yang diperlukan untuk mencapai titik impas pada rusun grudo, dengan batas jumlah maksimum unit tersewa adalah 96 unit.

1. Perhitungan harga, titik impas, margin kontribusi dan laba untuk biaya tetap memperhitungkan subsidi biaya investasi.

Tabel 4.8 Perhitungan Harga, Titik Impas, Margin Kontribusi dan Laba untuk persamaan (4.2)

Jumlah Unit yang diperlukan untuk Break Even	Harga sewa/ Bulan/ Unit (Rp)	Margin Kontribusi (Rp)	Rasio Margin Kontribusi	Laba yang diperoleh dengan Maksimum 96 Unit tersewa
96	587,972	586,165	99.69%	-
95	594,142	592,335	99.70%	592,334
94	600,443	598,636	99.70%	1,197,271
93	606,880	605,073	99.70%	1,815,218
92	613,457	611,650	99.71%	2,446,599
91	620,178	618,371	99.71%	3,091,856
90	627,049	625,242	99.71%	3,751,452
89	634,074	632,267	99.72%	4,425,871
88	641,259	639,452	99.72%	5,115,617
87	648,609	646,802	99.72%	5,821,220
86	656,130	654,323	99.72%	6,543,232
85	663,828	662,021	99.73%	7,282,232
84	671,709	669,902	99.73%	8,038,828
83	679,780	677,974	99.73%	8,813,655
82	688,048	686,241	99.74%	9,607,380
81	696,521	694,714	99.74%	10,420,703
80	705,204	703,398	99.74%	11,254,359

Tabel 4.8 Lanjutan

Jumlah Unit yang diperlukan untuk Break Even	Harga sewa/ Bulan/ Unit (Rp)	Margin Kontribusi (Rp)	Rasio Margin Kontribusi	Laba yang diperoleh dengan Maksimum 96 Unit tersewa
79	714,108	712,301	99.75%	12,109,121
78	723,240	721,433	99.75%	12,985,799
77	732,610	730,803	99.75%	13,885,249
76	742,225	740,418	99.76%	14,808,368
75	752,098	750,291	99.76%	15,756,103
74	762,237	760,430	99.76%	16,729,453
73	772,654	770,847	99.77%	17,729,471
72	783,360	781,553	99.77%	18,757,266
71	794,368	792,561	99.77%	19,814,013
70	805,690	803,883	99.78%	20,900,954
69	817,340	815,533	99.78%	22,019,399
68	829,333	827,526	99.78%	23,170,741
67	841,685	839,878	99.79%	24,356,450
66	854,410	852,603	99.79%	25,578,090
65	867,527	865,720	99.79%	26,837,320
60	939,670	937,863	99.81%	33,763,080
40	1,408,602	78,780,521	99.87%	78,780,521
20	2,815,397	213,832,845	99.94%	213,832,845

Sumber: Data Olahan Penulis

2. Perhitungan harga, titik impas, margin kontribusi dan laba untuk biaya tetap memperhitungkan subsidi biaya tanah.

Tabel 4.9 Perhitungan Harga, Titik Impas, Margin Kontribusi dan Laba untuk persamaan (4.3)

Jumlah Unit yang diperlukan untuk Break Even	Harga sewa/ Bulan (Rp)	Margin Kontribusi (Rp)	Rasio Margin Kontribusi	Laba yang diperoleh dengan Maksimum 96 Unit tersewa
96	1,520,228	1,518,421	99.88%	-
95	1,536,212	1,534,405	99.88%	1,534,405

Tabel 4.9 Lanjutan

Jumlah Unit yang diperlukan untuk Break Even	Harga sewa/ Bulan (Rp)	Margin Kontribusi (Rp)	Rasio Margin Kontribusi	Labanya yang diperoleh dengan Maksimum 96 Unit tersewa
94	1,552,535	1,550,728	99.88%	3,101,456
93	1,569,209	1,567,402	99.88%	4,702,207
92	1,586,246	1,584,439	99.89%	6,337,758
91	1,603,658	1,601,851	99.89%	8,009,255
90	1,621,456	1,619,649	99.89%	9,717,895
89	1,639,655	1,637,848	99.89%	11,464,933
88	1,658,266	1,656,459	99.89%	13,251,676
87	1,677,306	1,675,499	99.89%	15,079,493
86	1,696,789	1,694,982	99.89%	16,949,818
85	1,716,730	1,714,923	99.89%	18,864,150
84	1,737,145	1,735,338	99.90%	20,824,062
83	1,758,053	1,756,246	99.90%	22,831,200
82	1,779,471	1,777,664	99.90%	24,887,293
81	1,801,417	1,799,610	99.90%	26,994,154
80	1,823,912	1,822,105	99.90%	29,153,686
79	1,846,977	1,845,170	99.90%	31,367,891
78	1,870,633	1,868,826	99.90%	33,638,869
77	1,894,903	1,893,097	99.90%	35,968,834
76	1,919,813	1,918,006	99.91%	38,360,114
75	1,945,386	1,943,579	99.91%	40,815,161
74	1,971,651	1,969,844	99.91%	43,336,561
73	1,998,635	1,996,828	99.91%	45,927,040
72	2,026,369	2,024,562	99.91%	48,589,477
71	2,054,883	2,053,077	99.91%	51,326,913
70	2,084,213	2,082,406	99.91%	54,142,561
69	2,114,393	2,112,586	99.91%	57,039,821
68	2,145,460	2,143,653	99.92%	60,022,296
67	2,177,455	2,175,648	99.92%	63,093,799
66	2,210,420	2,208,613	99.92%	66,258,378
65	2,244,398	2,242,591	99.92%	69,520,329
60	2,431,281	2,429,474	99.93%	87,461,059
40	3,646,018	3,644,211	99.95%	204,075,805
20	7,290,229	7,288,422	99.98%	553,920,043

Sumber: Data Olahan Penulis

3. Perhitungan harga, titik impas, margin kontribusi dan laba untuk biaya tetap tanpa memperhitungkan subsidi biaya investasi

Tabel 4.10 Perhitungan Harga, Titik Impas, Margin Kontribusi dan Laba untuk persamaan (4.4)

Jumlah Unit yang diperlukan untuk Break Even	Harga sewa/ Bulan (Rp)	Margin Kontribusi (Rp)	Rasio Margin Kontribusi	Laba yang diperoleh dengan Maksimum 96 Unit tersewa
96	1,700,491	1,698,684	99.89%	-
95	1,718,372	1,716,565	99.89%	1,716,565
94	1,736,633	1,734,826	99.90%	3,469,652
93	1,755,287	1,753,480	99.90%	5,260,440
92	1,774,346	1,772,539	99.90%	7,090,158
91	1,793,825	1,792,018	99.90%	8,960,090
90	1,813,736	1,811,929	99.90%	10,871,575
89	1,834,095	1,832,288	99.90%	12,826,016
88	1,854,916	1,853,109	99.90%	14,824,876
87	1,876,217	1,874,410	99.90%	16,869,686
86	1,898,012	1,896,205	99.90%	18,962,050
85	1,920,320	1,918,513	99.91%	21,103,647
84	1,943,160	1,941,353	99.91%	23,296,233
83	1,966,550	1,964,743	99.91%	25,541,653
82	1,990,510	1,988,703	99.91%	27,841,840
81	2,015,062	2,013,255	99.91%	30,198,821
80	2,040,227	2,038,420	99.91%	32,614,726
79	2,066,030	2,064,223	99.91%	35,091,794
78	2,092,495	2,090,688	99.91%	37,632,377
77	2,119,646	2,117,839	99.91%	40,238,948
76	2,147,513	2,145,706	99.92%	42,914,114
75	2,176,122	2,174,315	99.92%	45,660,617
74	2,205,505	2,203,698	99.92%	48,481,350
73	2,235,692	2,233,885	99.92%	51,379,364
72	2,266,719	2,264,912	99.92%	54,357,877
71	2,298,619	2,296,812	99.92%	57,420,293

Tabel 4.10 Lanjutan

Jumlah Unit yang diperlukan untuk Break Even	Harga sewa/ Bulan (Rp)	Margin Kontribusi (Rp)	Rasio Margin Kontribusi	Laba yang diperoleh dengan Maksimum 96 Unit tersewa
70	2,331,430	2,329,623	99.92%	60,570,206
69	2,365,193	2,363,386	99.92%	63,811,421
68	2,399,949	2,398,142	99.92%	67,147,966
67	2,435,742	2,433,935	99.93%	70,584,110
66	2,472,620	2,470,813	99.93%	74,124,378
65	2,510,632	2,508,825	99.93%	77,773,579
60	2,719,701	2,717,894	99.93%	97,844,179
40	4,078,648	4,076,841	99.96%	228,303,085
20	8,155,489	8,153,682	99.98%	619,679,803

Sumber: Data Olahan Penulis

Berdasarkan hasil perhitungan tersebut diatas. jika diambil rentang harga sewa terendah dan harga sewa tertinggi maka dari kisaran harga tersebut dapat dihitung besarnya sensitivitas (kepekaan) laba yang diperoleh akibat adanya perubahan harga sewa. Kepekaan tersebut dihitung dengan elastisitas yaitu perbandingan perubahan laba terhadap persentase perubahan harga.

$$\text{Elastisitas} = \frac{\frac{\text{laba tertinggi}-0}{\frac{1}{2}(\text{laba tertinggi}+0)}}{\frac{\text{harga sewa tertinggi}-\text{harga sewa terendah}}{\frac{1}{2}(\text{harga sewa tertinggi}+\text{harga sewa terendah})}}$$

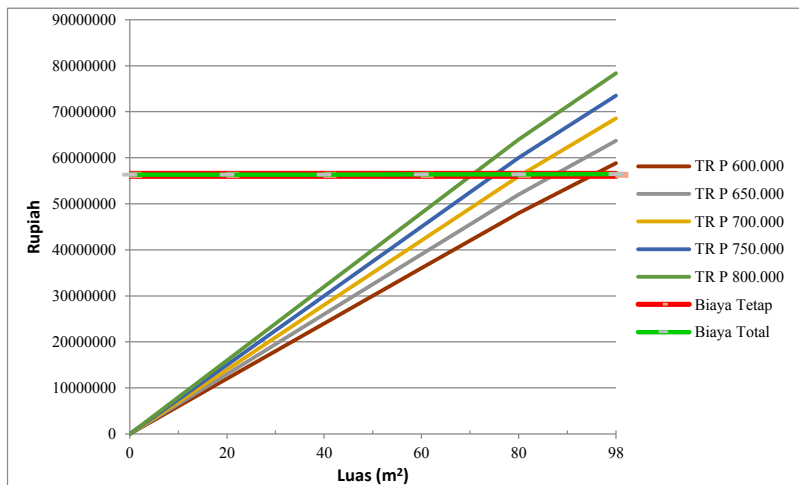
Tabel 4.11 Hasil Perhitungan Elastisitas

No.	Tingkat Subsidi	Elastisitas
1.	Subsidi biaya investasi	1.528
2.	Subsidi biaya tanah	1.524
3.	Tanpa subsidi	1.526

Sumber: Data Olahan Penulis



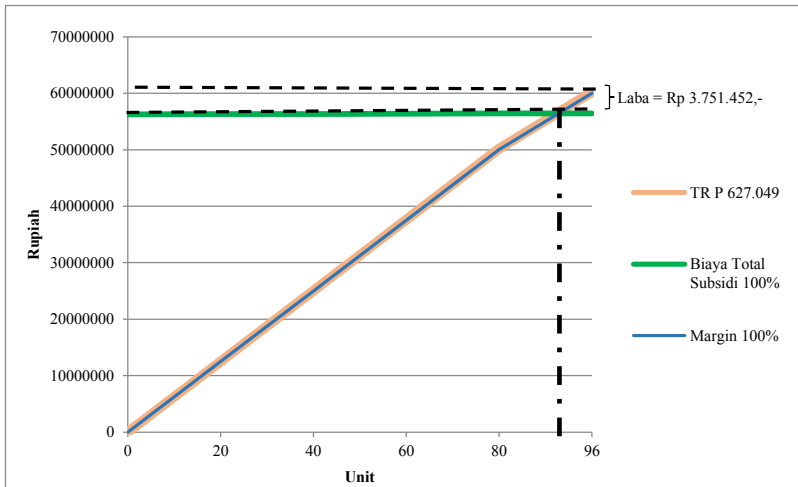
Dengan elastisitas 1.5 berarti bahwa setiap kenaikan 1% harga sewa akan menaikkan keuntungan sebesar 1.5%. Pada grafik *Break Even*, menggambarkan hubungan antara biaya tetap dengan pendapatan total dan akan memperlihatkan bagaimana titik impas akan berubah pada saat harga berubah. Pada Gambar 4.3 dapat dilihat perubahan titik impas pada berbagai harga untuk harga sewa subsidi 100% biaya investasi, dimulai dari Rp 600.000,-/bulan /unit, Rp 650.000,- ,-/bulan /unit, Rp 700.000,- ,-/bulan /unit, Rp 750.000,- ,-/bulan /unit dan Rp 800.000,- ,-/bulan /unit.



Gambar 4.3 Grafik *Break Even* pada Berbagai Harga

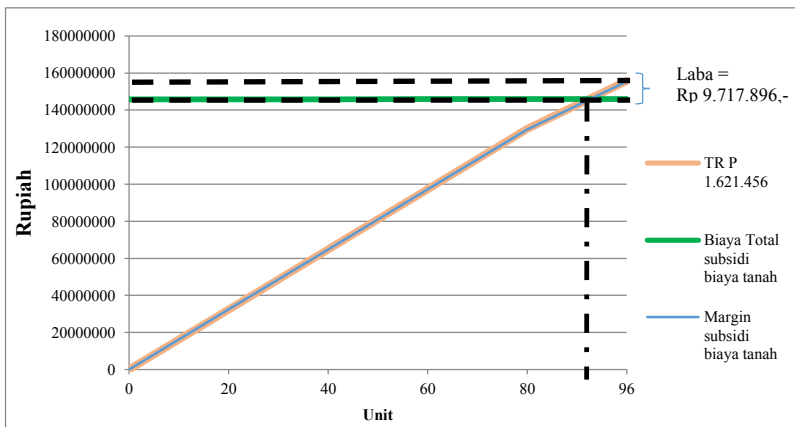
Berdasarkan data pada tabel diatas, dapat dilakukan penetapan harga agar memperoleh laba yang diinginkan. Dengan pendapatan minimum unit yang tersewa adalah 90 unit maka, diperoleh :

1. Harga sewa yang diperoleh dengan subsidi biaya investasi 100% adalah sebesar Rp 627.049.- /bulan /unit dan ketika unit tersewa penuh akan mendapatkan laba sebesar Rp 3.751.452.- sebagaimana gambar grafik 4.4.



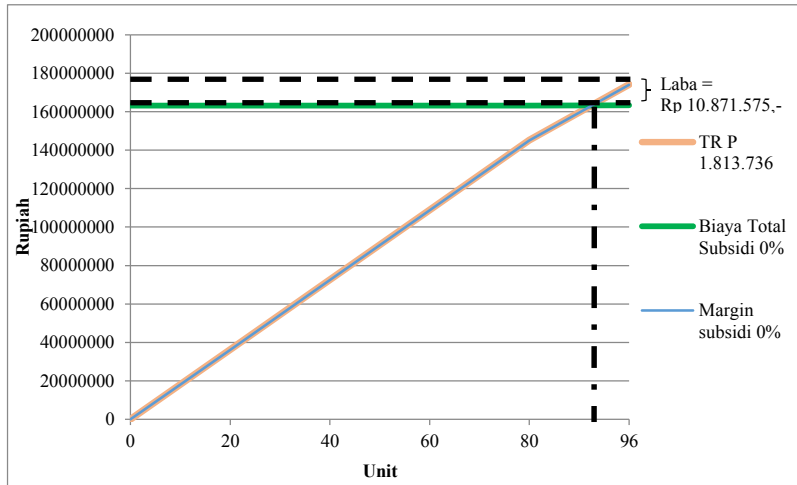
Gambar 4.4 Grafik *Break Even* untuk Harga Sewa Rp 627.049/ bulan/ unit

2. Harga sewa yang diperoleh dengan subsidi biaya tanah adalah sebesar Rp 1.621.456.- /bulan /unit dan ketika unit tersewa penuh akan mendapatkan laba sebesar Rp 9.717.896.- seperti grafik 4.5



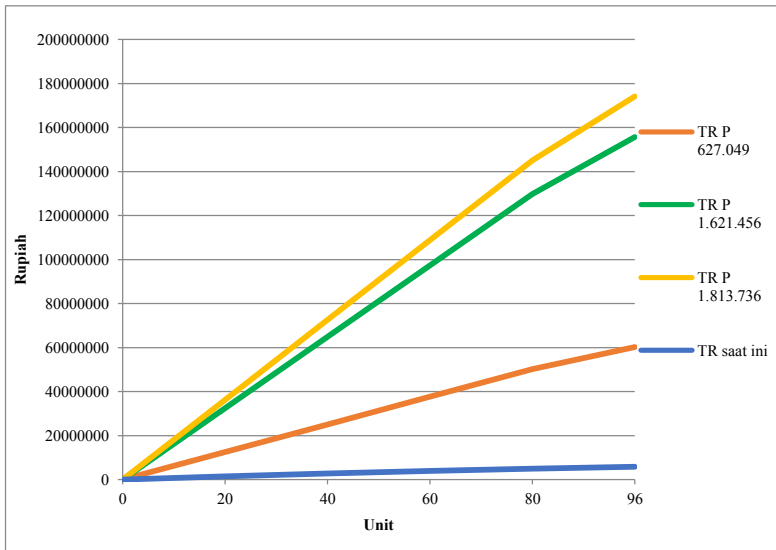
Gambar 4.5 Grafik *Break Even* untuk Harga Sewa Rp 1.621.456.-/ bulan/ unit

3. Harga sewa yang diperoleh tanpa subsidi biaya investasi adalah sebesar Rp 1.813.736.- dan ketika unit tersewa penuh akan mendapatkan laba sebesar Rp 10.871.575.- sebagaimana grafik 4.5.



Gambar 4.6 Grafik *Break Even* untuk Harga Sewa Rp 1.813.736/ bulan/ unit

Dari perhitungan diatas didapatkan harga sewa berdasarkan tingkat subsidi tertentu pada Rusun Grudo yaitu subsidi biaya investasi, subsidi biaya tanah dan tanpa subsidi. Dengan demikian harga sewa berdasarkan tingkat subsidi tertentu yang diperoleh dari perhitungan sebelumnya dapat digambarkan dalam grafik dan dibandingkan dengan harga sewa saat ini sebagaimana gambar 4.6.



Gambar 4.7 Grafik Harga Sewa Eksisting, Harga Sewa dengan Subsidi Biaya Investasi, Harga Sewa dengan Subsidi Biaya Tanah, Harga Sewa tanpa Subsidi.

Jika diinginkan keuntungan sebanyak 5% dari margin kontribusi maka harga sewa menjadi:

1. Untuk harga sewa Rp 627.049,-/ bulan/ unit menjadi Rp 656.604.-.
2. Untuk harga sewa Rp 1.621.456,-/ bulan/ unit menjadi Rp 1,700,632.-.
3. Untuk harga sewa 1.813.736,-/ bulan/ unit menjadi Rp 1.902.526.-.

#### 4.5 Perhitungan Subsidi Pemerintah

Setelah mendapatkan harga sewa yang dapat menutupi biaya operasional dan biaya investasi maka dapat diketahui besar subsidi yang diberikan Pemerintah. Rincian perhitungan terdapat pada tabel 4.12.

Tabel 4.12 Perhitungan Subsidi Pemerintah

Jenis Biaya	Besar Biaya (Rp)	Total Pendapatan sewa	Subsidi yang diharapkan	% Subsidi
Biaya total tanpa biaya investasi	52,085,755	7.296.000	44,789,754.60	87.03
Biaya total ditambah biaya investasi berupa biaya konstruksi	141,582,386	7.296.000	134,286,386	94.99
Biaya total ditambah biaya investasi berupa biaya konstruksi dan biaya tanah	158,887,586	7.296.000	151.591.585	95.53

Sumber: Data Olahan Penulis

Dari tabel diatas dipat disimpulkan bahwa jika biaya operasional tinggi. sedangkan pendapatan sewa rendah. maka subsidi yang diberikan juga semakin banyak.

#### 4.6 Pembahasan

Dari hasil perhitungan dan analisa yang dilakukan, baik dengan menyertakan biaya investasi berupa biaya konstruksi dan biaya tanah, telah menghasilkan informasi yang dapat mempengaruhi penetapan harga sewa rusun Grudo.

Setelah melakukan perhitungan dengan menggunakan analisa penetapan harga yang berbeda, didapat persamaan yang tepat menggunakan analisa akuntansi (*Account Analysis Method*). Persamaan tersebut memenuhi persyaratan karena secara *economic plausibility* telah memenuhi syarat.

Persamaan biaya pengelolaan Rusun Grudo adalah:

**Biaya Total = Rp 56.271.801,- + Rp 1.807 x unit tersewa**

Persamaan biaya Pegelolaan rusun Grudo dengan menambahkan biaya investasi berupa biaya konstruksi adalah:

**Biaya Total = Rp 145.768.432+ Rp 1.807 x unit tersewa**

Dan Persamaan biaya Pegelolaan rusun Grudo dengan menambahkan biaya investasi berupa biaya konstruksi dan biaya tanah adalah:

**Biaya Total = Rp 163.073.632+ Rp 1.807 x unit tersewa**

Dari ketiga persamaan tersebut dapat diartikan bahwa Pengelola mengeluarkan uang dana sebesar Rp 52.271.801.- untuk biaya gaji pegawai, listrik non penghuni, air non penghuni, pembelian ATK dan alat kebersihan serta Perawatan Rusun dan Rp 1.807 untuk Pembelian Papan Nama penghuni, cetak brosur, penggandaan formulir pendaftaran, formulir perpanjangan, undangan, dan kwitansi pembayaran. Apabila biaya investasi berupa biaya konstruksi disertakan, maka Pengelola mengeluarkan dana sebesar Rp 145.768.432,- dan apabila menyertakan biaya investasi berupa biaya konstruksi dan biaya tanah maka. Pengelola akan mengeluarkan dana sebesar Rp 163.073.632,- jadi, dalam rangka menetapkan harga sewa, pengelola Rusun Grudo dapat memperhatikan besaran atau nilai dari :

1. Kontribusi margin (kontribusi setiap unit untuk menutupi biaya tetap, pengembalian investasi dan laba).
2. Tingkat hunian yang diharapkan

Apabila Pengelola Rusun Grudo ingin menurunkan harga sewa yang ditetapkan, maka beberapa hal perlu dilakukan antara lain dengan mengurangi besarnya biaya tetap yang terdiri dari

pemakaian listrik, air, gaji, perawatan dan perbaikan, pembelian ATK dan peralatan kebersihan dengan cara mengurangi besarnya masing – masing item biaya dan atau menghilangkan item biaya yang tidak perlu.

**“Halaman ini sengaja dikosongkan”**



## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **5.1 Kesimpulan**

Dari perhitungan dan analisa yang telah dilakukan maka dapat disimpulkan sebagai berikut

1. Persamaan biaya

a. Persamaan biaya untuk pengelolaan Rusun Grudo tanpa memperhitungkan biaya investasi yaitu

**Biaya Total = Rp 56.271.801,- + Rp 1.807 x unit tersewa**

b. Persamaan biaya untuk pengelolaan Rusun Grudo dengan memperhitungkan biaya investasi berupa biaya konstruksi yaitu

**Biaya Total = Rp 145.768.432+ Rp 1.807 x unit tersewa**

c. Persamaan biaya untuk pengelolaan Rusun Grudo dengan memperhitungkan biaya investasi berupa biaya konstruksi dan biaya tanah yaitu

**Biaya Total = Rp 163.073.632+ Rp 1.807 x unit tersewa**

2. Dari hasil perhitungan penetapan harga maka didapat:

a. Harga sewa apabila ada subsidi 100% biaya investasi adalah sebesar Rp 627.049.- /bulan /unit.

b. Harga sewa dengan subsidi hanya biaya tanah adalah sebesar Rp. 1.621.456.- /bulan /unit.

c. Harga sewa tanpa subsidi biaya investasi adalah sebesar Rp 1.813.736.- /bulan /unit.

#### **5.2 Saran**

Dalam melakukan analisa dengan metode analisa akuntansi dibutuhkan penyelidikan lebih lanjut untuk menghasilkan model pembiayaan yang lebih akurat untuk menghindari kesalahan dalam perhitungan biaya tetap dan biaya variabel.

**“Halaman ini sengaja dikosongkan”**

## DAFTAR PUSTAKA

- Alma, B. 2005. **Manajemen Pemasaran dan Pemasaran Jasa**. Bandung : CV. Alfabeta.
- Laksono, YA. 2013. **Analisis Harga Pokok Layanan Fasilitas Werdapura Village Center Provinsi Bali**. Surabaya :Tidak dipublikasikan.
- Fajar, L. 2008. **Manajemen Pemasaran**. Yogyakarta :Graha ilmu.
- Hanundiyasari, DR dan Utomo, C. 2014. **Analisa Penetapan Harga Pokok Penjualan Apartemen Puri Park View Tower E Kebon Jeruk – Jakarta Barat**. Jurnal Teknik ITS Vol.3 No.2, D147-D152.
- Hidayat, MF dan Utomo, C. 2014. **Analisa Penetapan Harga Jual Unit Rumah di Perumahan Griya Agung Permata, Lamongan**. Jurnal Teknik ITS 3 (2), D147-D152.
- Hilton, Ronald W, Michael M, Frank H, (2003), **Cost Management: Strategies for Business Decisions**, Edisi 2, Mc Graw-Hill, Boston.
- Kismono, G. 2001. **Bisnis Pengantar**. Diambil dari <http://www.deka.blogspot.com>
- Kotler, P & Gery A. 2001. **Prinsip-Prinsip Pemasaran Jilid 1**. Jakarta : Erlangga
- Kotler, P. 2005. **Manajemen Pemasaran Jilid 2**. Jakarta : Indeks
- Peraturan Walikota Surabaya Nomor 56 Tahun 2014 Tentang Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Sewa Wonorejo, Penjaringanarsari II, Randu, Tanah Merah Tahap I, Tanah Merah Tahap II, Penjaringanarsari III, Pesapen, Jambangan dan Siwalankerto di Kota Surabaya.
- Poerbo, H. 1989. **Tekno Ekonomi Bangunan Bertingkat Banyak**. Jakarta : Djambatan
- Pujawan, I.N. 2009. **Ekonomi Teknik**. Surabaya : Guna Widya.
- Puspitowardhani, L. 2005. **Penetapan Harga Sewa pada Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Siwalankerto**.

- TA Program Sarjana S1 Jurusan Teknik Sipil ITS. Surabaya :Tidak dipublikasikan.
- Septiantoro, UO dan Utomo, C. 2015. **Analisa Penetapan Harga Jual Unit Rumah pada Proyek Perumahan Griya Suci Permata Baru, Gresik.** Jurnal Teknik ITS Vol.4 No.1, D6-D10.
- Soeharto, I. 2002. **Manajemen Proyek Dari Konseptual Hingga Operasional.** Jakarta : Erlangga
- Sutojo, F. 2001. Strategi Pemasaran. Diambil dari <http://jurnal-sdm.blogspot.com/2009/08/strategi-penetapan-harga-produk-baru.html>.
- Swastha, B. 2001. **Manajemen Penjualan.** Cetakan kelima. Yogyakarta : BFSE-UGM
- Undang-Undang Republik Indonesia No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun Pasal 1 Ayat 1.
- Undang-Undang Republik Indonesia No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Pasal 1

# Lampiran 1

## Tabel Biaya Tetap

No.	Bulan	Listrik	Peralatan Kebersihan	ATK	Air	Gaji Pegawai	Perawatan dan Pemeliharaan	Total Biaya Tetap
1	Okt-13	1.254,049	224,853	211,543	53,538	16,407,500	9,833,333	27,984,816
2	Nop-13	2.780,428	224,853	211,543	53,538	16,407,500	9,833,333	29,511,195
3	Des-13	2.468,608	224,853	211,543	53,538	16,407,500	9,833,333	29,199,375
4	Jan-14	17,717,670	230,618	216,967	56,523	19,042,600	15,666,667	52,931,045
5	Feb-14	17,499,105	230,618	216,967	56,523	19,042,600	15,666,667	52,712,480
6	Mar-14	16,417,451	230,618	216,967	56,523	19,042,600	15,666,667	51,630,826
7	Apr-14	18,694,030	230,618	216,967	56,523	19,042,600	15,666,667	53,907,405
8	Mei-14	19,064,153	230,618	216,967	56,523	19,042,600	15,666,667	54,277,528
9	Jun-14	21,864,175	230,618	216,967	56,523	19,042,600	15,666,667	57,077,550
10	Jul-14	21,589,872	230,618	216,967	56,523	19,042,600	15,666,667	56,803,247
11	Agust-14	21,344,958	230,618	216,967	56,523	19,042,600	15,666,667	56,558,333
12	Sep-14	22,521,792	230,618	216,967	56,523	19,042,600	15,666,667	57,735,167
13	Okt-14	21,274,868	230,618	216,967	56,523	19,042,600	15,666,667	56,488,243
14	Nop-14	22,521,792	230,618	216,967	56,523	19,042,600	15,666,667	57,735,167
15	Des-14	22,521,792	230,618	216,967	56,523	19,042,600	15,666,667	57,735,167
16	Jan-15	21,324,526	236,531	222,530	59,674	21,789,700	16,500,000	60,132,961
17	Feb-15	20,638,117	236,531	222,530	59,674	21,789,700	16,500,000	59,446,552
18	Mar-15	18,095,285	236,531	222,530	59,674	21,789,700	16,500,000	56,903,720
19	Apr-15	20,125,489	236,531	222,530	59,674	21,789,700	16,500,000	58,933,924
20	Mei-15	20,365,030	236,531	222,530	59,674	21,789,700	16,500,000	59,173,465
21	Jun-15	20,028,316	236,531	222,530	59,674	21,789,700	16,500,000	58,836,151
22	Jul-15	21,015,285	236,531	222,530	59,674	21,789,700	16,500,000	59,823,720
23	Agust-15	20,172,925	236,531	222,530	59,674	21,789,700	16,500,000	58,981,360
24	Sep-15	22,783,450	236,531	222,530	59,674	21,789,700	16,500,000	61,591,885
25	Okt-15	20,579,389	236,531	222,530	59,674	21,789,700	16,500,000	59,387,824
26	Nop-15	20,300,579	236,531	222,530	59,674	21,789,700	16,500,000	59,109,014
27	Des-15	21,130,198	236,531	222,530	59,674	21,789,700	16,500,000	59,938,633
28	Jan-16	23,162,389	242,596	228,236	63,000	23,474,500	16,616,667	63,787,388
29	Feb-16	22,689,211	242,596	228,236	63,000	23,474,500	16,616,667	63,314,210
30	Mar-16	16,829,765	242,596	228,236	63,000	23,474,500	16,616,667	57,454,764
31	Apr-16	21,008,149	242,596	228,236	63,000	23,474,500	16,616,667	61,633,148
32	Mei-16	20,174,017	242,596	228,236	63,000	23,474,500	16,616,667	60,799,016
33	Jun-16	21,222,394	242,596	228,236	63,000	23,474,500	16,616,667	61,847,393
34	Jul-16	20,976,052	242,596	228,236	63,000	23,474,500	16,616,667	61,601,051
35	Agust-16	18,978,715	242,596	228,236	63,000	23,474,500	16,616,667	59,603,714
36	Sep-16	20,223,868	242,596	228,236	63,000	23,474,500	16,616,667	60,848,867
37	Okt-16	20,688,999	242,596	228,236	63,000	23,474,500	16,616,667	61,313,998
38	Nop-16	20,952,558	242,596	228,236	63,000	23,474,500	16,616,667	61,577,557
Total								2,138,328,456

Sumber: Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah dan Data Olahan Penulis

Lampiran 2  
Tabel Biaya Variabel

No	Bulan	Jumlah Penghuni	Pasokan Nusa (Rp)	Brosur (Rp)	Form Pendaftaran (Rp)	Torokir Pemantauan (Rp)	Undaun (Rp)	Pembelian Peralatan (Rp)	Konsumsi Pembayaran (Rp)	Total (Rp)	Unit Tersera
1	Oct-13	88	2.200.000	163.200	88.000		88.000		88.000	2.627.200	88
2	Nov-13	88							88.000	88.000	88
3	Dec-13	88							88.000	88.000	88
4	Jan-14	88							88.000	88.000	88
5	Feb-14	90	50.000		2.000		2.000		90.000	144.000	90
6	Mar-14	89							89.000	89.000	89
7	Apr-14	90							90.000	90.000	90
8	May-14	90							90.000	90.000	90
9	Jun-14	90							90.000	90.000	90
10	Jul-14	90							90.000	90.000	90
11	Aug-14	90							90.000	90.000	90
12	Sep-14	90							90.000	90.000	90

Launtan

No	Bulan	Jumlah Pembelian	Pasok Nama (Rp)	Brosur (Rp)	Form Pendataraan (Rp)	Formulir Perpustakaan (Rp)	Undangan (Rp)	Pemberitahuan Perpustakaan (Rp)	Kekawat Pembayaran (Rp)	Total (Rp)	Unit Lecawa
13	Oct-14	90							90,000	90,000	90
14	Nov-14	90							90,000	90,000	90
15	Dec-14	90							90,000	90,000	90
16	Jan-15	90							90,000	90,000	90
17	Feb-15	90							90,000	90,000	90
18	Mar-15	90							90,000	90,000	90
19	Apr-15	90							90,000	90,000	90
20	May-15	90							90,000	90,000	90
21	Jun-15	90							90,000	90,000	90
22	Jul-15	90							90,000	90,000	90
23	Aug-15	91	25,000		1,000		1,000		91,000	118,000	91
24	Sep-15	91							91,000	91,000	91
25	Oct-15	92	25,000		1,000		1,000		92,000	110,000	92

Lanjutan

No	Bulan	Jumlah Penghuni	Nama (Rp)	Brosur (Rp)	Farm Pendaftaran (Rp)	Farmulir Pendaftaran (Rp)	Undangan (Rp)	Pemberitahuan Permisian (Rp)	Kategori Pembayaran (Rp)	Total (Rp)	Unit Tersebut
26	Nov-15	92							92.000	92.000	92
27	Dec-15	92							92.000	92.000	92
28	Jan-16	93	25.000		1.000		1.000		93.000	110.000	93
29	Feb-16	93				5.000			93.000	98.000	93
30	Mar-16	93				1.000			93.000	94.000	93
31	Apr-16	93				9.000			93.000	102.000	93
32	May-16	93				5.000			93.000	98.000	93
33	Jun-16	93							93.000	93.000	93
34	Jul-16	93							93.000	93.000	93
35	Aug-16	93							93.000	93.000	93
36	Sep-16	93							93.000	93.000	93
37	Oct-16	94	25.000		1.000		1.000	85.000	84.000	187.000	94
38	Nov-16	94							94.000	94.000	94
Total			2.250.000	163.200	94.000	70.000	94.000	66.000	3.454.000	6.341.200	

Sumber: Data Pengelolaan Barisan dan Tanah dan Data Olahan Pemilik

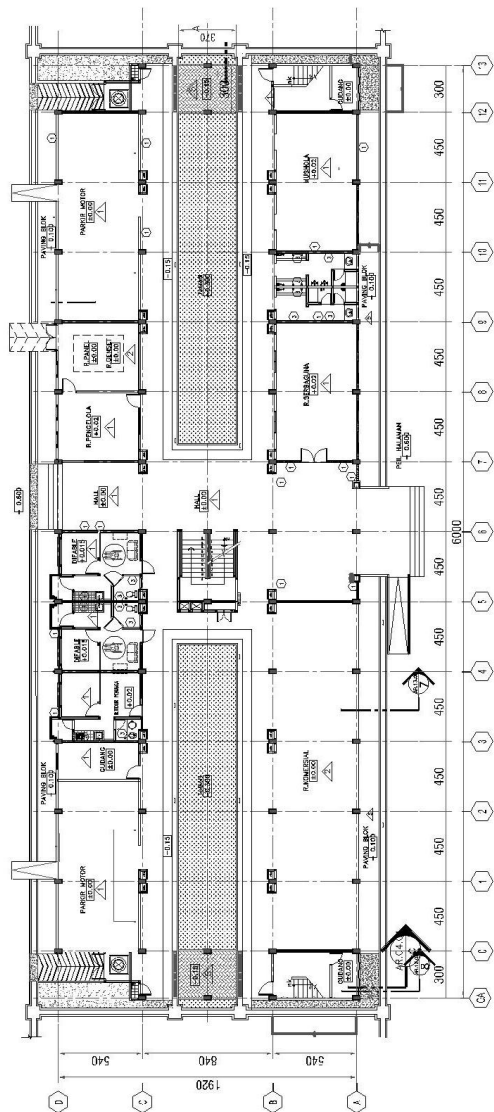


Lampiran 3  
TabelBiaya Total

No	Bulan	Total Biaya Tetap (Rp)	Total Biaya Variabel (Rp)	Total Biaya (Rp)	Unit Tersewa	Occupacy Rate
1	Oct-13	27,984,816	2,627,200	30,612,016	88	91.67%
2	Nov-13	29,511,195	88,000	29,599,195	88	91.67%
3	Dec-13	29,199,375	88,000	29,287,375	88	91.67%
4	Jan-14	52,931,045	88,000	53,019,045	88	91.67%
5	Feb-14	52,712,480	144,000	52,856,480	90	93.75%
6	Mar-14	51,630,826	89,000	51,719,826	89	92.71%
7	Apr-14	53,907,405	90,000	53,997,405	90	93.75%
8	May-14	54,277,528	90,000	54,367,528	90	93.75%
9	Jun-14	57,077,550	90,000	57,167,550	90	93.75%
10	Jul-14	56,803,247	90,000	56,893,247	90	93.75%
11	Aug-14	56,558,333	90,000	56,648,333	90	93.75%
12	Sep-14	57,735,167	90,000	57,825,167	90	93.75%
13	Oct-14	56,488,243	90,000	56,578,243	90	93.75%
14	Nov-14	57,735,167	90,000	57,825,167	90	93.75%
15	Dec-14	57,735,167	90,000	57,825,167	90	93.75%
16	Jan-15	60,132,961	90,000	60,222,961	90	93.75%
17	Feb-15	59,446,552	90,000	59,536,552	90	93.75%
18	Mar-15	56,903,720	90,000	56,993,720	90	93.75%
19	Apr-15	58,933,924	90,000	59,023,924	90	93.75%
20	May-15	59,173,465	90,000	59,263,465	90	93.75%
21	Jun-15	58,836,751	90,000	58,926,751	90	93.75%
22	Jul-15	59,823,720	90,000	59,913,720	90	93.75%
23	Aug-15	58,981,360	118,000	59,099,360	91	94.79%
24	Sep-15	61,591,885	91,000	61,682,885	91	94.79%
25	Oct-15	59,387,824	119,000	59,506,824	92	95.83%
26	Nov-15	59,109,014	92,000	59,201,014	92	95.83%
27	Dec-15	59,938,633	92,000	60,030,633	92	95.83%
28	Jan-16	63,787,388	120,000	63,907,388	93	96.88%
29	Feb-16	63,314,210	98,000	63,412,210	93	96.88%
30	Mar-16	57,454,764	94,000	57,548,764	93	96.88%
31	Apr-16	61,633,148	102,000	61,735,148	93	96.88%
32	May-16	60,799,016	98,000	60,897,016	93	96.88%
33	Jun-16	61,847,393	93,000	61,940,393	93	96.88%
34	Jul-16	61,601,051	93,000	61,694,051	93	96.88%
35	Aug-16	59,603,714	93,000	59,696,714	93	96.88%
36	Sep-16	60,848,867	93,000	60,941,867	93	96.88%
37	Oct-16	61,313,998	187,000	61,500,998	94	97.92%
38	Nov-16	61,577,557	94,000	61,671,557	94	97.92%
Total		2,138,328,456		2,114,569,656		

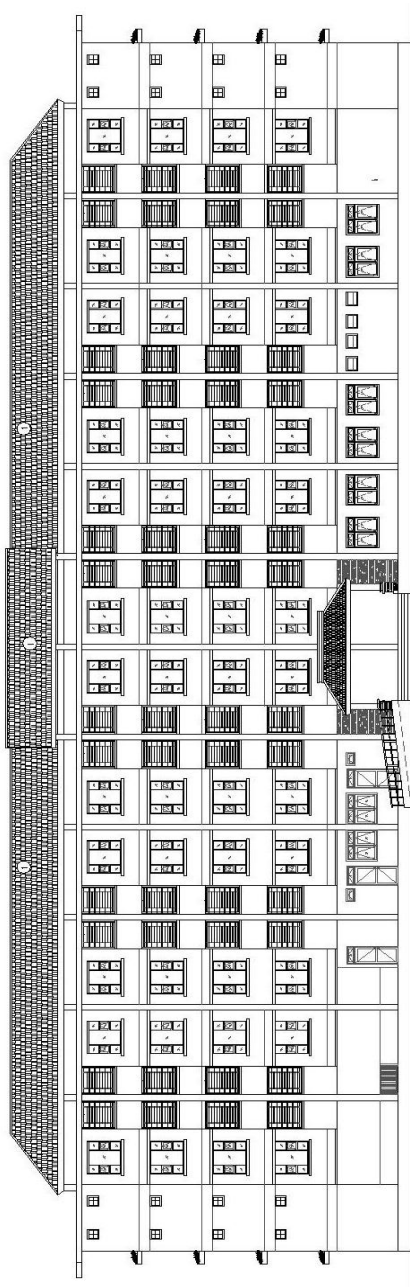
Sumber: Dinas Pengelolaan Bangunandan Tanah dan Data  
Olahan Penulis

Gambar Denah Lanantai 1

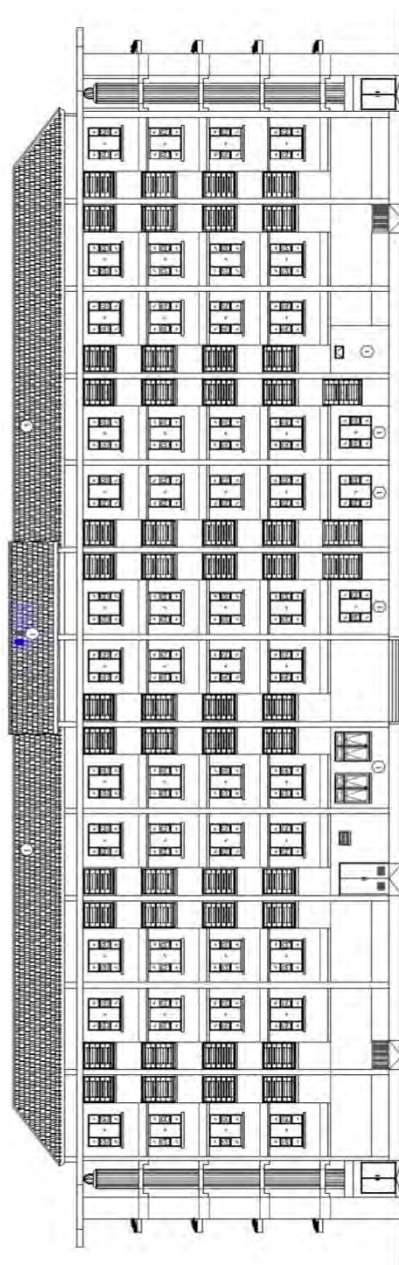




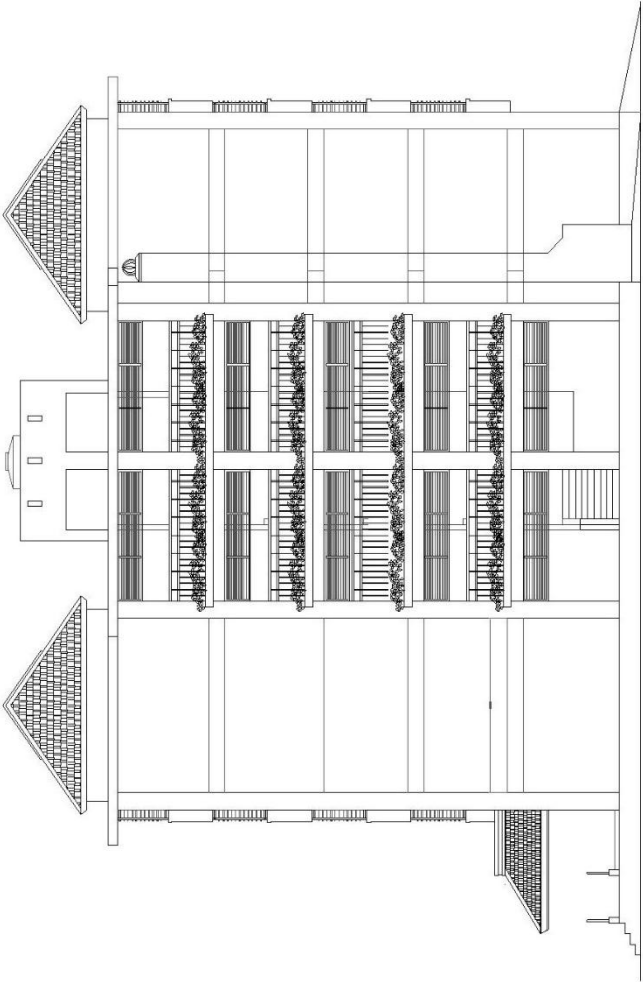
Gambar Tampak Depan Rusun Grudo



Gambar Tampak Belakang Rusun Grudo



Gambar Tampak Samping Kanan Rusun Grudo



**“Halaman ini sengaja dikosongkan”**

## BIODATA PENULIS



Penulis Tugas akhir ini bernama Nuriyah Irkham, lahir di Pasuruan pada tanggal 2 Mei 1989. Anak dari Bapak Nurul Irkham dan Ibu Alifah Ulwiyah merupakan anak pertama dari dua bersaudara. Penulis telah menempuh pendidikan formal di SDN Kebonsari III Kota Pasuruan lulus pada tahun 2001, SMPN 2 Kota Pasuruan lulus pada tahun 2004, SMAN 1 Kota Pasuruan lulus pada tahun 2007. Setelah lulus SMA penulis melanjutkan ke perguruan tinggi D3 Politeknik Negeri Malang Jurusan Teknik Sipil program studi Konstruksi Gedung lulus pada tahun 2010. Setelah menempuh pendidikan jenjang D3 penulis sempat bekerja di PT. Bukit Makmur Mandiri Utama selama 3 Tahun dan kemudian melanjutkan pendidikan jenjang S1 di Perguruan Tinggi Institut Teknologi Sepuluh Nopember Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Lintas Jalur Jurusan Teknik Sipil dan terdaftar dengan NRP (311 210 6059). Saat ini Penulis bekerja sebagai Pegawai Negeri Sipil Pemerintah Kota Surabaya di Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah. Penulis dapat dihubungi melalui email [nuri.irkham@gmail.com](mailto:nuri.irkham@gmail.com).





## LEMBAR KEGIATAN ASISTENSI TUGAS AKHIR (WAJIB DIISI)

Jurusan Teknik Sipil Lt.1, Kampus ITS Sukolilo, Surabaya 601111

Telp.031-5996879, Fax.031-5947284

Form TA-04  
rev01

NAMA PEMBIMBING	: Christiono Utomo, ST., MT., Ph.D.
NAMA MAHASISWA	: Nurizah Ikhram
NRP	: 3112106059
JUDUL TUGAS AKHIR	: Analisa Penetapan Harga Sewa Berdasarkan Tingkat Suberdi tertentu Rusun Grudo Kota Surabaya
TANGGAL PROPOSAL	: 6 Oktober 2016
NO. SP-MMTA	:

NO	TANGGAL	KEGIATAN		PARAF ASISTEN
		REALISASI	RENCANA MINGGU DEPAN	
1.	2 Nop 16	Bab I Perbaiki Latar Belakang, rumusan masalah, tujuan, manfaat	Perbaiki Bab I, mengerjakan Bab II dan Bab III	
2.	9 Nop 16	Bab II Perbaiki Pengertian, Penetapan Harga, Biaya - Biaya, Langkah - langkah Penetapan harga, analisa titik Impas Bab III Perbaiki Analisa data, jenis - jenis biaya, Analisa regresi, analisa akuntansi, Langkah = penelitian dari Diagram alir penelitian.	Perbaiki Bab II dan Bab III, mengerjakan Bab IV	
3.	16 Nop 16	Bab IV Perbaiki Peramalan Biaya menggunakan analisa regresi dan analisa akuntansi. Buat persamaan dan grafiknya.	Menghitung persamaan analisa regresi dan akuntansi. membuat grafik & mencari persamaan biaya. Menghitung biaya Investasi berupa Biaya konstruksi dan biaya tanah per bulan. Perhitungan Harga Sewa	
4.	30 Nop 16	Bab IV Perbaiki pemilihan persamaan Biaya, Perhitungan Harga, titik Impas, Margin kontribusi dibuat %, satuan menggunakan unit, Elastisitas	Perbaiki. Membuat grafik break even berbagai harga, membuat grafik harga sewa pada break even tertentu dan laba yg diperoleh, membuat grafik harga sewa yg telah ditetapkan dan harga sewa eksisting. Menghitung harga sewa jika ditetapkan margin profit tertentu.	





## LEMBAR KEGIATAN ASISTENSI TUGAS AKHIR (WAJIB DIISI)

Jurusan Teknik Sipil lt.1, Kampus ITS Sukolilo, Surabaya 60111

Telp.031-5996879, Fax.031-5947284

Form TA-04  
rev01

NAMA PEMBIMBING	: CHRISTIONO UTOMO, ST., MT., Ph.D.
NAMA MAHASISWA	: NURIYAH IRKHAM
NRP	: 3112106059
JUDUL TUGAS AKHIR	: ANALISA PENETAPAN HARGA SEWA BERDASARKAN TINGKAT SUBSIDI TERTEWU RUSUN GRUDO KOTA SURABAYA
TANGGAL PROPOSAL	: 6 OKTOBER 2016
NO. SP-MMTA	: 074547/IT2.3.1.1 / PP.05.02.00 / 2016

NO	TANGGAL	KEGIATAN		PARAF ASISTEN
		REALISASI	RENCANA MINGGU DEPAN	
5	7 Des 16	Perbaiki grafik-grafik dan beri penjelasan untuk masing-masing grafik. Tambahkan besar subsidi pemerintah, Pembahasan. Perbaiki format laporan & daftar pustaka.	Perbaiki. Bab V dan keseluruhan laporan.	
6.	21 Des 16	Perbaiki kesimpulan.		



INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
PROGRAM SARJANA LINTAS JALUR  
JURUSAN TEKNIK SIPIL FTSP – ITS

**BERITA ACARA PENYELENGGARAAN UJIAN  
SEMINAR DAN LISAN  
TUGAS AKHIR**

Pada hari ini **Senin** tanggal **9 Januari 2017** jam **08.00 WIB** telah diselenggarakan **UJIAN SEMINAR DAN LISAN TUGAS AKHIR** Program Sarjana Lintas Jalur Jurusan Teknik Sipil FTSP-ITS bagi mahasiswa:

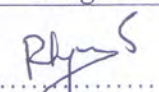

NRP	Nama	Judul Tugas Akhir
3112106059	Nuriyah Irkham	Analisa Penetapan Harga Sewa Berdasarkan Tingkat Subsidi Tertentu Rusun Grudo Kota Surabaya

Dengan Hasil :

<input type="checkbox"/> Lulus Tanpa Perbaikan	<input type="checkbox"/> Mengulang Ujian Seminar dan Lisan
<input checked="" type="checkbox"/> Lulus Dengan Perbaikan	<input type="checkbox"/> Mengulang Ujian Lisan

Dengan perbaikan/penyempurnaan yang harus dilakukan adalah :

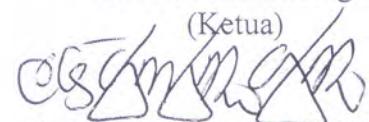
1. Perbaiki penyusunan dan penulisan —
2. Perbaiki catatan - catatan seminar
3. Perbaiki nilai biaya pengelola → terlalu kecil. Diminta untuk mendeposikan lebih dulu konsep biayanya  
Tampilkan struktur organisasinya
4. Perbaiki satuan walitunya dan satuan satuan lain
5. Rincikan rupa jadi satu saja.
6. Setiap angka perhitungan ada rubrikannya dan prosesnya

Tim Penguji (Anggota)	Tanda Tangan
Ir. Retno Indryani, MT	
Ir. I Putu Artama Wiguna, MT. PhD	

Surabaya, 9 Januari 2017

Dosen Pembimbing I

(Ketua)



**Christiono Utomo, ST. MT. PhD**

Dosen Pembimbing 2

(Sekretaris)

=

Dosen Pembimbing 3

(Sekretaris)